SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE PARIS SEINE

RAPPORT D'ACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

EXERCICE 2007

VOUS ACCOMPAGNER
DANS DES PROJETS AMBITIEUX
POUR LA VILLE DE DEMAIN

• AMÉNAGEMENT • CONSTRUCTION • GESTION IMMOBILIÈRE • GESTION D'OUVRAGES COMPLEXES •

SemPariSeine

Table des matières

LES ACTIVITÉS DE LA SEMPARISEINE 11
— **L'aménagement** 12
La ZAC Beaujon (8e) 12
L'opération Boucicaut (15e) 14
L'opération Lourmel (Paris 15e) 15
La ZAC Porte de Gentilly (94) 16
Les Terrains Lénine et Lurçat – Gentilly (94) 17

— **La construction** 18
La construction / réhabilitation d'immeubles à destination de logements locatifs sociaux ou de résidences sociales 18
Les opérations en mandat 25

— **La gestion immobilière** 28

— **La gestion d'ouvrages complexes** 32
La gestion et animation du quartier des Halles (1er) 32
La gestion technique des ouvrages, équipements publics et voirie souterraine des Halles 32
La gestion de l'Ouvrage Dalle du Front de Seine 33

— **Les perspectives 2008** 38
L'aménagement 38
La construction et la maîtrise d'ouvrage déléguée 38
Les activités de la gestion immobilière 39
La gestion d'ouvrages complexes 41

LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 43
— **La fusion** 44

— **Les statuts** 45

— **Les organes dirigeants** 46

— **L'organisation et les procédures** 47

— **La gestion des ressources humaines** 50

— **Le fonctionnement général** 52

— **Les perspectives 2008** 53

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2007 57
— **Le bilan** 58

— **Le compte de résultat** 62

— **Les comptes de résultat analytiques** 63

LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS 67
— **Le bilan actif** 68

— **Le bilan passif** 69

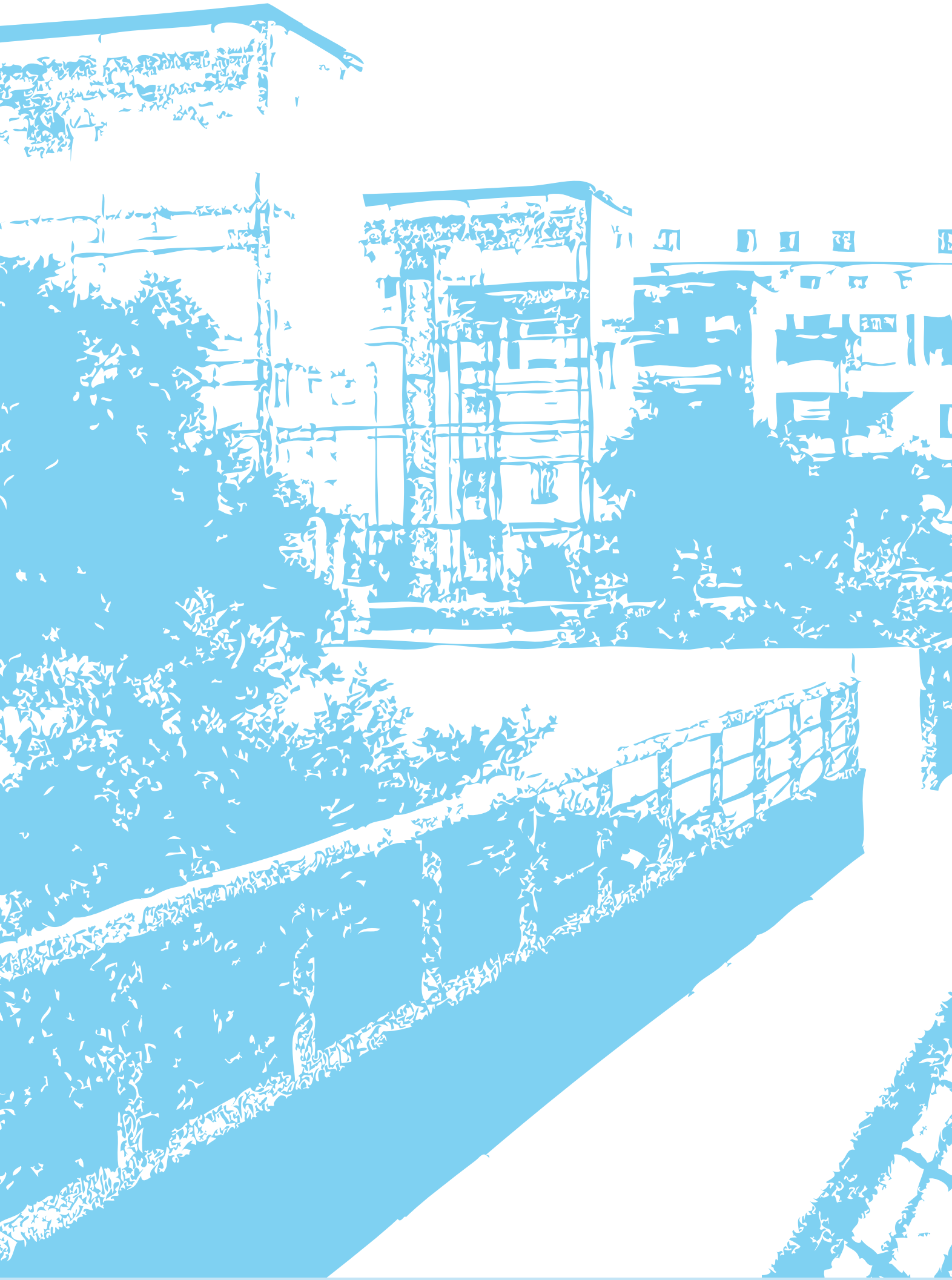
— **Le compte de résultat** 70

— **L'annexe** 72

— **Actif immobilisé** 76

— **Stock et en cours : récapitulatif** 78

— **Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices** 84



Le conseil d'administration de la SemPariSeine

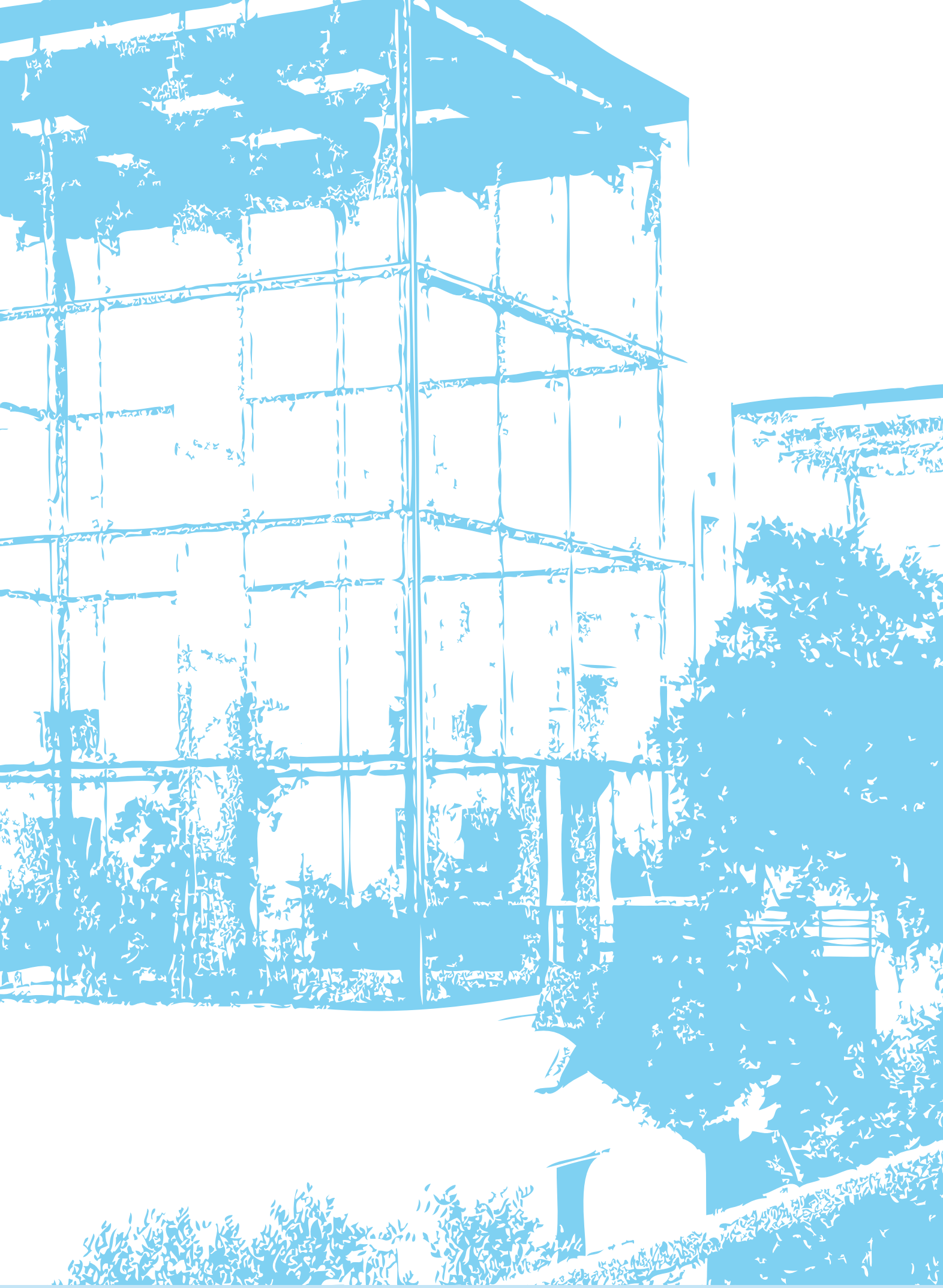
Nouvelle composition à l'issue du Conseil d'Administration du 23 mai 2008

Mme Seybah DAGOMA – Présidente
M. Claude DARGENT – Vice-Président
Mme Anne HIDALGO
M. Gilles ALAYRAC
M. Pierre AIDENBAUM
Mme Dominique BERTINOTTI
Mme Sylvie WIEVIORKA
M. Jacques BOUTAULT
Mme Karen TAIEB
M. Jean-François LEGARET
Mme Claire de CLERMONT-TONNERRE
Mme Martine MERIGOT de TREIGNY représentant la Ville de Paris

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT RÉGION PARIS - IDF
représentée par M. Philippe RIFAUX
Astria représenté par M. Frédéric MORGE
SYNDICAT DES ENTREPRENEURS DE CONSTRUCTION PARIS - IDF
représenté par M. André JOULOT
COOPÉRATION ET FAMILLE représenté par M. Christian THIBAULT
Société Hôtelière Paris Les Halles représentée par M. Eric DOBLER
La Société Civile du Forum des Halles représentée par M. Guillaume POITRINAL
M. Georges DOBIAS

La direction générale de la SemPariSeine

M. Claude PRALIAUD Directeur Général
qui succède à M. Thierry WAHL à l'issue du Conseil d'administration du 11 juillet 2008.



L'année 2007 a été celle du changement pour la SEMEA 15 comme pour la SEM Paris Centre. Après des mois de travail conduit par les équipes des deux sociétés, la SemPariSeine est née le 19 juin 2007.

Le rapport d'activité qui est ici présenté est donc le premier rapport d'activité de la nouvelle société.

Comme le soulignait, dès novembre 2005, la Ville de Paris, actionnaire principal de la SemPariSeine, « ce rapprochement permet de constituer un pôle renforcé de compétences sur les sujets particulièrement complexes que mènent les sociétés », dans le cadre des métiers exercés.

Parallèlement à la mise en œuvre technique de la fusion, l'année 2007 a aussi été celle où les collaborateurs des deux sociétés ont déjà su faire vivre la nouvelle SemPariSeine, en travaillant ensemble, sur leurs cœurs de métiers, au service des Parisiens et des Franciliens.

Des crèches Rambuteau et Félix Faure aux parkings du Front de Seine, de la résidence Alquier Debrousse à l'opération Boucicaut, de Gentilly à Beaujon, de la gestion d'un patrimoine résidentiel de près de 2000 logements à la gestion technique du Forum des Halles et de l'ouvrage dalle Beaugrenelle, les équipes de la SemPariSeine ont en effet fait preuve d'une activité sans relâche au cours de l'année écoulée.

La nouvelle mandature qui s'ouvre est celle d'une gageure pour tous et d'un enjeu pour chacun. Aux côtés des projets en cours, la SemPariSeine mettra en œuvre de nouvelles et belles opérations, alliant qualité, dynamisme et réactivité.

La SemPariSeine prendra toute sa place pour que Paris prenne un temps d'avance.

Seybah DAGOMA
Présidente du Conseil d'administration[1]
Adjointe au Maire de Paris,
chargée de l'économie sociale et solidaire

Anne HIDALGO
Présidente du Conseil d'administration
1ère adjointe au Maire de Paris,
chargée de l'urbanisme et
de l'architecture

Claude DARGENT
Vice-Président du Conseil d'administration[2]
Conseiller de Paris

(1) Nommée lors du Conseil d'Administration du 23 mai 2008 et succède à Mme Anne Hidalgo
(2) Nommé lors du Conseil d'Administration du 23 mai 2008

LES TEMPS FORTS

Hiver 2007

Janvier

Livraison de l'immeuble de logements 80, bd de grenelle (15e)

Lancement des travaux de l'immeuble de logements 61/63, rue Beaubourg (3e)

Printemps 2007

Mars

Inauguration du nouvel accès « Véga » à la dalle du Front de Seine (15e)

Avril

L'agence Koz Architectes est désignée maître d'œuvre du lot 6 de la ZAC Beaujon (8e) (logements sociaux, foyer pour jeunes travailleurs, commissariat et locaux pour France Telecom)

livraison de l'immeuble de logements – 64, rue de Varenne (7e)

Juin

Fusion de la Semea 15 et de la Sem Paris Centre et Naissance de la SemPariSeine

Été 2007

Fin juin

Livraison de la crèche Rambuteau, située au cœur du Marais.

Septembre

SemPariSeine

Regroupement des équipes au 2 rue Jean Lantier et mise en place de la nouvelle identité visuelle.

Ouverture des Crèches Felix Faure et Espérance (15e)

Livraison du service de restauration du Lycée Beaugrenelle (15e)

Automne 2007

Octobre

Inauguration par Bertrand Delanoë, Maire de Paris du Centre d'Hébergement d'Urgence pour femme en difficulté (15e)

Signature d'une nouvelle concession d'aménagement pour la ZAC Porte de Gentilly avec la Ville de Gentilly (94)

Désignation de l'agence Plan Créatif pour assurer l'information des riverains de la ZAC Beaujon (8e)

Décembre

livraison de l'immeuble de logements 6, rue Florimont (14e)

Livraison de la Médiathèque Marguerite Yourcenar (15e)

Solution
Construire
Écoute
Rénover
Respect
Dynamiser
Expertise

LES ACTIVITÉS DE LA SEMPARISEINE

L'aménagement 12

La construction 18

La gestion immobilière 28

La gestion d'ouvrages complexes 32

Les perspectives 2008 38

Notre société exerce son activité dans quatre domaines :
- l'aménagement ;
- la maîtrise d'ouvrage, soit pour son compte propre, soit pour celui de collectivités mandantes (Ville de Paris, Région Ile de France,...) ;
- la gestion d'immeubles ;
- la gestion et l'entretien d'ouvrages complexes : la dalle du Front de Seine et les Halles.

Ces différents métiers sont organisés en quatre directions opérationnelles :
- Direction de l'aménagement ;
- Direction de la construction ;
- Direction de la gestion immobilière ;
- Direction de la gestion des ouvrages.

L'aménagement

L'activité d'aménageur a couvert, en 2007, de l'ordre de 18 % des frais généraux de la société. La progression de ce taux traduit, compte tenu de la méthode d'imputation de la rémunération en fonction de l'avancement technique, l'activité opérationnelle sur les opérations Boucicaut et Beaujon. Aucune cession n'ayant été effectuée en 2007, le chiffre d'affaires d'aménagement ne représente que 144 510 euros.

LA ZAC BEAUJON PARIS 8e

Le Conseil de Paris des 27 et 28 septembre 2004 a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC BEAUJON et a confié à la SemPariSeine une convention publique d'aménagement, d'une durée de 9 ans, pour conduire cette opération. La SemPariSeine s'est portée acquéreur du foncier de l'opération, le 28 mars 2007, pour un montant total de 11 462 000 euros, dont 2 500 000 euros ont été versés le jour de la signature de l'acte.

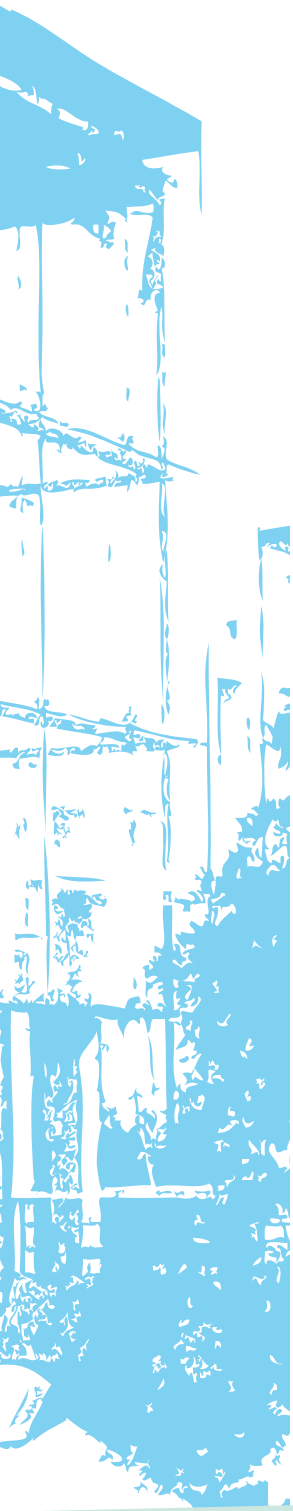
Les travaux dits « préparatoires », travaux nécessaires pour permettre les installations des futurs chantiers et pour préparer la viabilisation du site, ont été confiés au BET Ingénierie Studio. La consultation d'entreprise a été lancée le 15 novembre 2007. Aucune offre n'ayant été remise, la consultation a été relancée le 14 janvier 2008. Les négociations sont en cours et devraient permettre de désigner une entreprise dans le courant du mois de mars pour un démarrage effectif des travaux en 2008.
Dans sa fonction d'aménageur, la SemPariSeine s'est mobilisée fortement, en établissant les prescriptions nécessaires, à la préparation des deux concours de maîtrise d'œuvre des lots n° 2 et 6.
Le strict respect du calendrier pour certaines de ces opérations conduites sur le site de Beaujon sera cependant également fonction de l'avancée des discussions, en cours, avec France Télécom, sur la question de la « répartition des maîtrises d'ouvrage » et sur les diligences à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des installations sensibles de l'opérateur, situées sous la partie centrale de l'emprise de la ZAC.
À l'issue d'un dialogue compétitif entre plusieurs équipes de communication, la commission d'appel d'offres de la SemPariSeine a désigné, le 10 octobre 2007, l'agence PLAN CRÉATIF. Le plan de communication vise à assurer l'information des habitants voisins du site sur le projet. Des actions ciblées seront proposées en direction des enfants des écoles concernées par le projet. Enfin, des outils dédiés à un public plus large seront également mis en place (site internet, lettre d'information, réunions publiques, palissades de chantier).

Les espaces publics

L'équipe SLG paysages/INEX/DEGOUY, désignée en octobre 2006, a remis un avant-projet d'aménagement des espaces publics de la ZAC Beaujon, le 19 février 2007. Cet avant-projet a été présenté au comité technique de suivi de la ZAC qui réunit les différentes directions et services de la Ville de Paris.

Lot 1

Lors de sa séance des 1er et 2 octobre 2007, le Conseil de Paris a approuvé le principe de réalisation d'un complexe sportif dans la ZAC, conformément au programme, sous maîtrise d'ouvrage de la Direction de la Jeunesse et des Sports.
Le jury de maîtrise d'œuvre, qui s'est réuni en décembre 2007, a retenu l'agence Jean Guervilly.
Le programme de l'équipement sportif comprend une piscine de 12,5x25 m, un bassin d'apprentissage (120 m²), un gymnase et une salle artificielle d'escalade. Le démarrage des travaux est prévu en 2009 pour une durée de 19 mois.



Lot 2

Il s'agit d'une opération imbriquée de construction de 17 logements sociaux associée à la reconstruction de la crèche Monceau (60 berceaux) et de la PMI Monceau auxquelles sera adjointe une halte-garderie (20/30 places).
La maîtrise d'ouvrage de cette opération est double, assurée par la SemPariSeine pour la partie logement et par la Ville de Paris, pour la partie équipements de petite enfance.
Un double concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en janvier 2007. Le 4 mai 2007, 4 équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenues pour établir des esquisses ainsi qu'une maquette pour ce programme. Un jury se réunira, au deuxième semestre 2008, pour choisir le lauréat.
Les travaux de ce bâtiment devraient démarrer en 2009, de manière coordonnée avec ceux du lot N° 1.

Lots 3 & 4

Les lots 3 & 4 réunissent l'école maternelle située au 12 rue Monceau (lot 3), qui comporte 8 classes et un service de restauration, et la réhabilitation de l'école élémentaire située au 15 de la rue Monceau (lot 4) comportant 9 classes.
Le programme a été adapté, au cours de l'année 2007, pour tenir compte de l'évolution des effectifs prévue dans l'arrondissement.
L'école élémentaire est désormais prévue pour être construite face aux futurs lots 1 et 2 de la ZAC.
L'école maternelle sera installée dans le bâtiment du n° 15 de la rue Monceau réhabilité. Une cuisine et un service de restauration communs aux deux écoles viennent compléter le programme.
Le concours de maîtrise d'œuvre sera lancé prochainement afin de désigner le lauréat avant la fin de l'année 2008. Les travaux commenceront, une fois le lot 2 livré, soit à la fin de l'année 2010.

Lot 5

Le lot N° 5 sera le dernier lot réalisé dans la ZAC. Il porte sur la construction de 47 logements sociaux, de locaux à usage de commerces et d'une salle polyvalente d'environ 400 m².

Lot 6

Il s'agit du premier lot de construction de l'opération, sous maîtrise d'ouvrage de la SemPariSeine, qui accueillera 17 logements sociaux, un foyer de jeunes travailleurs, des locaux pour les services de Police et pour France Télécom.
Le maître d'œuvre a été désigné le 18 avril 2007. Il s'agit de l'équipe KOZ Architectes.
L'esquisse modifiée, pour intégrer les évolutions tardives de programme sur le commissariat, a été remise à la SemPariSeine début novembre 2007.
Le permis de construire doit être déposé en 2008 pour un démarrage de travaux en 2009.
Le chantier est prévu en deux phases pour permettre l'installation du point d'entrée au central dans les nouveaux locaux avant démolition du bâtiment existant.

Différentes actions en matière de développement durable ont été engagées sur l'ensemble des lots de la ZAC Beaujon.
L'ensemble des équipements fait l'objet d'une démarche HQE®. Pour l'équipement sportif (lot 1), opération-pilote suivie par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), le référentiel « NF bâtiments tertiaires - démarche HQE » approuvé par l'AFNOR, sera adapté lors des études réalisées par l'Assistant à Maître d'Ouvrage HQE, apportant ainsi sa contribution aux réflexions menées dans le cadre de la création d'un référentiel spécifique aux équipements sportifs et de loisirs.
Tous les programmes de logements recevront le label « Habitat et Environnement » délivré par CERQUAL. Le niveau minimal requis du programme environnemental visé pour le lot 2 est l'obtention de cette certification, profil A option performance énergétique et du Label Bâtiment Basse Consommation. Par ailleurs, la SemPariSeine est actuellement en cours d'élaboration d'un profil environnemental encore plus exigeant, en application du Plan Climat adopté par la Ville de Paris.
L'avant-projet des espaces publics met l'accent sur les dispositifs d'aménagement durable de la ZAC et notamment sur la collecte des eaux pluviales. Un dispositif de récupération des eaux de toiture a été proposé, conduisant ces eaux vers une cuve de rétention destinée à alimenter l'arrosage du jardin et permettre le nettoiement des espaces publics. Le lieu d'implantation de cette cuve est conditionné par la présence du central téléphonique sous le jardin. Une localisation en pleine terre, sous le mail arrière, a été réservée.
D'une façon générale, les entreprises retenues pour conduire les travaux d'aménagement de la ZAC ont pour obligation de signer, avec la SemPariSeine, une charte « Chantiers Propres ».

L'OPÉRATION BOUCICAUT PARIS 15e

La SemPariSeine conduit ses missions d'aménageur sur la première partie du site de BOUCICAUT correspondant aux parcelles dont la collectivité est d'ores et déjà propriétaire et qui lui ont été confiées par la Ville de Paris au terme d'une convention publique d'aménagement, dont le terme est fixé au 31 décembre 2008.

Projet de création de ZAC

Le Conseil de Paris, réuni les 1er et 2 octobre 2007, a approuvé le bilan de la concertation que la municipalité a conduite au printemps 2007 et a décidé de la création d'une ZAC sur l'ensemble du périmètre. La Ville de Paris procédera, dans les prochains mois, à la désignation d'un aménageur.
La SemPariSeine s'est portée candidate dans le cadre de la consultation lancée à cet effet.

Les 2 plots de logements

Il s'agit d'une programmation mixte où chaque immeuble est composé de commerces, d'équipements et de logements sociaux.
Les travaux de construction ont débuté à la fin du printemps 2007, en vue d'une livraison en fin d'année 2008.

Le pavillon Lenègre

La SemPariSeine est chargée de la réhabilitation du Pavillon Lenègre, au terme, d'une part, d'une convention de mandat avec la Direction de la Famille et de la Petite Enfance (DFPE) de la Ville de Paris pour la rénovation du clos-couvert et l'aménagement intérieur d'une crèche et, d'autre part, d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée en vue de l'aménagement d'un Institut Médico-éducatif pour l'association Protection Sociale de Vaugirard.
Le permis d'aménagement intérieur de l'IME, déposé le 28 septembre 2006, a été délivré le 22 janvier 2007.
La consultation d'entreprises pour le chantier de réhabilitation du pavillon Lenègre et aménagement intérieur de la partie crèche a été lancée en décembre 2006 et le marché a été attribué le 31 mai 2007 à l'entreprise BACOTRA. Le chantier a commencé en juin 2007.
Les travaux d'aménagement intérieurs de l'IME et de la crèche s'achèveront fin d'année 2008.

Le parc de stationnement

Le parc de stationnement de 56 places, rue Lacordaire, a été livré le 20 juin 2007.

Les espaces publics

Les études de maîtrise d'œuvre d'aménagement des espaces publics et de viabilisation ont été engagées par l'équipe Paysages/ B&R Ingénierie/ Lightec. La mission de cette équipe porte essentiellement sur l'aménagement des placettes de part et d'autre de l'école, les terrassements aux abords du pavillon Lenègre ainsi que l'aménagement du mail le long de ce pavillon et de l'espace vert au-dessus du parking Lacordaire.
L'organisation des différents chantiers a été étudiée par la société CLC, assistant à maître d'ouvrage OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) de zone, en collaboration avec l'EPA Jussieu, l'école municipale, la Direction de la Voirie et des Déplacements (DVD) et tous les autres partenaires concernés.
Le marché de travaux préparatoires à l'aménagement des espaces publics a été attribué début 2007 à l'entreprise Picheta.

La SemPariSeine a imposé des contraintes rigoureuses aux entreprises afin de réduire au maximum les nuisances générées par ce chantier. Celui-ci est « un chantier vert », signifiant une réduction des nuisances sonores, un tri particulier des déchets et la préservation du cadre de vie. Les entreprises sont signataires d'une charte « Chantier Propre ».
Les eaux pluviales seront gérées afin d'arroser les espaces publics. Ces espaces seront d'ailleurs traités avec des matériaux présentant des qualités environnementales.
La SemPariSeine a, par ailleurs, opté pour un système de chauffage qui crée de la chaleur à partir essentiellement d'énergies renouvelables, fournies par la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU).
Pour les deux immeubles de logements, le label « Habitat et Environnement » délivré par CERQUAL a été sollicité.
Ces immeubles sont composés de terrasses, jardins, toitures et murs végétalisés qui participent à affirmer la présence des espaces verts du site.

L'OPÉRATION LOURMEL PARIS 15e

À l'issue d'un appel d'offres lancé par la Ville de Paris, auquel la SemPariSeine a porté sa candidature, le Conseil de Paris a approuvé, lors de sa séance des 14 et 15 novembre 2005, la désignation de la SemPariSeine pour conduire, au terme d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération Lourmel, dans le 15e arrondissement.

Philippe Loth, cabinet LLTR, a été désigné comme architecte coordonnateur au printemps 2006.
Le projet d'aménagement est lié à l'organisation spatiale et au programme de l'EHPAD ainsi qu'à son mode de dévolution et de financement. L'EHPAD est en effet le principal équipement de l'opération.
Les réflexions sur le parti général d'aménagement, les procédures d'urbanisme à envisager et les règles d'urbanisme applicables ont été engagées au cours du 4e trimestre 2007.
S'agissant du foncier, la signature de l'acte de vente entre la Ville de Paris et la SemPariSeine devrait intervenir avant la fin du 1er semestre 2008. Dans le même temps, l'aménageur poursuit les négociations avec la société Colorine, dans le but d'acquérir les murs de ses locaux.

Déconstruction / Dépollution

La SemPariSeine a fait réaliser divers diagnostics préalables aux opérations de déconstruction, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à la société ANTEA. Les permis de démolir du hangar et du bâtiment situé au N° 88 de la rue de Lourmel, ont été obtenus le 12 avril 2007.
La consultation d'entreprises pour la déconstruction du hangar et du bâtiment situé au 88 rue de Lourmel a été lancée le 31 décembre 2007.
À ce stade, il a été demandé aux entreprises de déconstruction de laisser en place la dalle de plancher du hangar. Ce n'est qu'une fois le parti d'aménagement arrêté que les études de dépollution du site pourront être engagées et que les conditions de dépose et de dépollution des sols sous cette dalle pourront être précisées.

L'EHPAD

La SemPariSeine a fait auditer et comparer plusieurs montages alternatifs pour le financement et l'organisation de la maîtrise d'ouvrage de cet équipement destiné au CASVP, selon que ce dernier est constructeur ou seulement locataire du bâtiment.
À l'issue d'arbitrages de la Ville de Paris, la SemPariSeine a été désignée comme futur constructeur de l'EHPAD dont le CASVP sera locataire.

Concertation et communication

L'agence ATTENTION CONSULTANTS a été désignée début 2008 pour la mission de communication et de concertation autour du projet d'aménagement.

L'entreprise APRB avait réalisé pour la SEM une étude de diagnostic des déchets générés par le chantier de déconstruction afin de préciser avant le lancement de l'appel d'offres pour désigner l'entreprise chargée des travaux, les filières induites par le tri des déchets.
En accord avec les services de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, la SemPariSeine a souhaité inscrire ces travaux de déconstruction dans une démarche performante de développement durable. Le dossier de consultation des entreprises a été élaboré afin d'imposer aux démolisseurs des démarches de type SOSED (schéma d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets), le respect d'une charte Chantier Vert. Au-delà de ces impositions techniques, la SemPariSeine s'est rapprochée du PLIE de Paris pour étudier les conditions d'un partenariat permettant d'inscrire dans le marché de travaux des clauses d'insertion. Il a ainsi été imposé que 5 % des heures travaillées sur le chantier de déconstruction soient assurées par des personnels en insertion. La Direction du Département Économique et de l'Emploi assurera le lien entre les entreprises de travaux et les publics concernés en identifiant notamment avec les entreprises les tâches et les postes pouvant être remplis par des personnels en insertion.
Une consultation pour la désignation d'un assistant à maître d'ouvrage chargé d'assister l'aménageur dans le suivi du profil développement durable de l'opération d'aménagement et de rédiger les prescriptions environnementales qui seront imposées aux constructeurs, a été lancée en décembre 2007.

LA ZAC PORTE DE GENTILLY 94

L'avenant n° 3 au traité de concession, signé en juillet 2004, prévoyait, au-delà de la poursuite des aménagements en cours, que la SemPariSeine conduise des études visant à préciser le programme de la ZAC sur le dernier îlot, son bilan et ses modalités de mise en œuvre.

La SemPariSeine a présenté, à l'automne 2005, les résultats de ces études aux élus de Gentilly. La mise en œuvre de ce programme nécessite une extension du périmètre de la DUP ainsi qu'une modification du POS/PLU et entraîne une modification substantielle du bilan d'opération.
Pour cette dernière raison, et conformément à la loi du 21 juillet 2005, la Ville de Gentilly a engagé la mise en concurrence d'aménageurs en vue de la signature d'une nouvelle concession. La SemPariSeine s'est porté candidate au printemps 2006.
Un nouveau traité de concession a été signé entre la Ville de Gentilly et la SemPariSeine en octobre 2007. Cette nouvelle opération vient également clore le précédent contrat.

Le programme de l'opération porte sur la construction de :
– 4 600 m² de logements libres ;
– 3 500 m² d'activités et de commerces ;
– 1 000 m² d'équipement public.

Le 4 juin 2007, le préfet du Val-de-Marne déclarait l'opération d'utilité publique. La SemPariSeine conduira au cours des prochains mois des expertises de l'ensemble des biens à acquérir et procédera, le cas échéant, aux expropriations nécessaires. Le calendrier de mise en œuvre de la ZAC prévoit que les consultations de promoteurs/concepteurs pour les trois lots de logements libres devant être réalisés dans la ZAC, ainsi que pour le lot d'immobilier d'entreprise, soient lancées en 2008.

Les objectifs environnementaux sont en voie de définition avec la municipalité de Gentilly. Ces objectifs seront intégrés aux cahiers des prescriptions (urbaines, techniques, architecturales) inclus dans le cahier des charges de cessions de terrains que l'aménageur établira.

LES TERRAINS LÉNINE ET LURÇAT GENTILLY 94

La SemPariSeine a signé le 20 décembre 2006 une convention de mandat confiée par la Ville de Gentilly visant à conduire les études requises pour préparer une opération d'aménagement. Le mandat porte sur deux terrains :

- Le terrain Lénine, vaste terrain inoccupé de presque 2 ha situé en bordure de l'aqueduc de la Vanne et appartenant à l'État ;
- Le terrain Lurçat, parcelle communale située au cœur du quartier du Chaperon vert, occupée actuellement par une école maternelle.

Les études devant être réalisées par la SemPariSeine sont les suivantes :
- Relevé de géomètre ;
- Étude de sols environnementale et géotechnique ;
- Étude des VRD ;
- Étude de programmation urbaine et financière visant à l'élaboration d'un projet d'aménagement durable ;
- Étude de programmation scolaire visant à préciser les conditions d'accueil provisoire des enfants de l'école maternelle Lurçat dans le groupe scolaire Lamartine et à préciser les transformations induites par le projet ANRU sur les équipements scolaires gentilléens ;
- Une mission de communication et de concertation ;
- Une maquette.

En complément et compte tenu de l'existence d'arbres de grande qualité sur le site, une étude phytosanitaire a également été réalisée.
En novembre 2007, le comité de pilotage a approuvé le parti d'aménagement pour le terrain Lénine ainsi que les objectifs principaux en matière de développement durable pour cette opération.
En parallèle, le schéma d'aménagement de l'îlot Lurçat a également fait l'objet d'un arbitrage en décembre 2007.

Les programmes seront :
- Construction sur le terrain Lénine :
  - Logements sociaux locatifs et en accession à la propriété ;
  - Logements universitaires ;
  - Gymnase communal (salle de sport et salle spécialisée) ;
  - Espaces publics liés à l'aqueduc.
- Construction, relocalisation et reconstruction sur le terrain Lurçat :
  - Espaces verts publics ;
  - Logements en accession ;
  - Une crèche et un équipement PMI ;
  - Une école maternelle ;
  - Un centre de loisirs.

La mission de la SemPariSeine est en cours de finalisation avec la constitution du dossier de synthèse des études et la reddition comptable du mandat d'études. La SemPariSeine a également fait des propositions à la Ville de Gentilly pour faire entrer le terrain Lénine dans une procédure de ZAC. Sur le terrain Lurçat, la SemPariSeine étudie plusieurs solutions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage afin que le calendrier de cette opération soit compatible avec les engagements pris par la ville dans la convention ANRU.

Des objectifs environnementaux forts ont été fixés dans le cadre de la démarche AEU « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme » contractualisée avec l'Ademe pour le terrain Lénine :
- Réduction d'au moins 40 % en moyenne des consommations énergétiques en référence à la réglementation thermique RT 2005 ;
- Recours aux énergies renouvelables, cet objectif comprend, notamment, une orientation optimisée des constructions et l'installation d'une boucle de chauffage urbain qui sera raccordée à la géothermie ;
- Inscription dans une démarche HQE® de l'ensemble des constructions via différents labels ;
- Gestion des Eaux Pluviales en aménageant des équipements de rétention et de traitement ;
- Chantiers propres, à faibles nuisances.

La construction

Constructeur pour son propre compte et maître d'ouvrage dans le cadre de mandats publics ou privés, la SemPariSeine réalise des projets de taille et de nature variées. La présentation des missions de la SemPariSeine mentionnées ci-après illustre la diversité et l'importance des enjeux auxquels ses équipes sont amenées à répondre.

LA CONSTRUCTION / RÉHABILITATION D'IMMEUBLES À DESTINATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX OU DE RÉSIDENCES SOCIALES

Opérations livrées

Réhabilitation de 4 logements sociaux (PLUS) – 98, rue Rambuteau à Paris (1er)
Début travaux : janvier 2007
Fin travaux : novembre 2007
Les locataires ont emménagé en février 2008.

Réhabilitation de 6 logements PLUS et 3 logements PLAI – 64 rue de Varenne (7e)
Début travaux : octobre 2005
Fin travaux : avril 2007
Les locataires ont emménagé en fin avril 2007.

Acquisition amélioration de 4 logements PLAI – 6 rue de Florimont (14e)
Début des travaux : avril 2006
Fin des travaux : novembre 2007
Les locataires ont emménagé en décembre 2007.

Réhabilitation de 7 logements PLUS – 80 bd de Grenelle (15e)
Début travaux : décembre 2005
Fin travaux : janvier 2007
Les locataires ont emménagé en janvier 2007.

Acquisition amélioration 12 Chambres d'Hébergement d'Urgence (24 places) (15e)
Début travaux : mars 2006
Fin travaux : juin 2007
Ce centre est géré par l'association Aurore et a été inauguré le 15 octobre 2007 par Bertrand Delanoë, Maire de Paris.

Opérations en chantier

Réhabilitation du 13 bd Saint-Denis (2e)
La réhabilitation de l'immeuble, destiné à accueillir 15 logements sociaux (8 PLUS et 7 PLAI), a commencé en août 2007 pour une livraison en novembre 2008.

Cet ensemble immobilier comprend deux corps de bâtiment organisés autour d'une courette centrale, avec deux ailes en retour. Les façades sur rue sont en pierre de taille avec des balcons filants, au 2e et 5e étages uniquement sur le boulevard Saint-Denis.
Le ravalement des façades sur rue ainsi que les travaux de réfection de la couverture du bâtiment donnant sur le boulevard Saint-Denis ont été réalisés récemment, au début des années 2000 sans qu'il soit donc nécessaire d'y procéder à nouveau.
L'ensemble de six étages sur rez-de-chaussée, dont un niveau de comble, dispose d'un hall d'entrée avec un escalier commun. Ces parties nécessitent une redistribution complète des surfaces par la mise en place de cloisons sèches et de menuiseries intérieures, la création des pièces d'eau (cuisine, salle d'eau, wc, salle de bain), la réfection de l'ensemble des installations techniques (électricité, chauffage, réseaux d'évacuation et d'alimentation en eau) et la réfection des revêtements de sol et des peintures.
Le permis de construire a été obtenu en mars 2007 pour un démarrage du chantier en août 2007.

Réhabilitation du 61/63, rue Beaubourg (3e)
Les travaux de réhabilitation lourde de cet immeuble destiné à accueillir à la fois 8 logements sociaux (4 PLUS, 4 PLAI) et le Centre Gay et Lesbien de Paris, ont débuté en janvier 2007.
Il s'agit par cette opération de reconvertir un immeuble de bureaux de huit étages construit dans les années 1920 en immeuble d'habitation.
Cet immeuble a été livré en février 2008. Le centre Gay et Lesbien a été inauguré le 26 février par Bertrand Delanoë, Maire de Paris.
Les logements sont en cours d'attribution.

Réhabilitation du 34, rue du Grenier Saint Lazare (3e)
La réhabilitation de l'immeuble, destiné à accueillir 8 logements sociaux (4 PLUS, 4 PLAI), a commencé en juin 2007 pour une livraison en mai 2008.
L'immeuble, construit vers la fin du XVIIIe siècle, nécessite une redistribution complète des surfaces afin d'éviter la perte de surfaces utiles et d'assurer des espaces à vivre plus fonctionnels, adaptés et répondant aux normes actuelles.
La plus forte contrainte de ce chantier est la conduite des travaux en site occupé. En effet cinq logements sont actuellement utilisés.

Réhabilitation du 38, boulevard Henri IV (4e)
La réhabilitation de l'immeuble, destiné à accueillir 15 logements sociaux (10 PLUS, 5 PLAI) et des locaux en rez-de-chaussée, a commencé en juillet 2007 pour une livraison en septembre 2008.
Initialement occupé par des bureaux, l'immeuble a fait l'objet d'un changement de destination en 1999 pour transformer les bureaux en équipement collectif privé (ECP) et avait été entièrement décloisonné à l'occasion de ces travaux.
Cette réhabilitation requiert une redistribution complète des surfaces sur l'ensemble des plateaux.
Un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite sera créé.

Construction neuve 19 rue Morère (14e)
Il s'agit de construire un nouvel immeuble de 12 logements sur l'emplacement d'un ancien garage.
Le projet et sa maquette ont été présentés, à la mairie du 14e, aux riverains dont certains avaient contesté un premier projet, auquel il n'a pas été donné suite.
Sur rue, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de six étages sur un niveau de sous-sol. Cette construction respecte la typologie des bâtiments voisins. Le traitement de la façade est en partie constitué de revêtement brique, matériau traditionnel de cette partie du tissu faubourien du 14e arrondissement.
Sur cour, la construction d'un bâtiment de deux étages permet de créer une aile de liaison entre le bâtiment donnant sur rue et le corps de bâtiment à (R+3) adossé à l'héberge de celui sur cour du 17 rue Morère.
Le permis a été obtenu en avril 2007.

Certification Habitat et Environnement en cours

Plots Boucicaut-Lourmel et Boucicaut Lacordaire (15e)

La réalisation de ces deux immeubles est l'occasion pour la SemPariSeine de mettre en œuvre une programmation complexe mêlant logement social traditionnel (environ 40 logements PLUS), logements adaptés (unités thérapeutiques gérées par l'hôpital Vaugirard, maison relais PLAI gérée par l'association Aurore) et équipement social (centre d'accueil de jour pour adultes handicapés géré par l'association Protection Sociale de Vaugirard).

Les concepteurs ont valorisé les ressemblances et recherché un effet de symétrie pour ces deux immeubles situés de part et d'autre de l'école, aux travers de leurs silhouettes et leurs compositions.

Chaque immeuble est constitué de deux corps de bâtiments, l'un en zinc, l'autre en brique, séparés par des terrasses plantées, participant à la végétalisation du site.

La mise en œuvre de ces deux programmes sera poursuivie selon un calendrier très serré, avec pour objectif une livraison fin 2008.

Les permis de construire, déposés le 11 août 2006, ont été obtenus le 21 février 2007.

Les travaux de construction ont débuté à la fin du printemps 2007.

Certification Habitat et Environnement en cours

Choix d'un système de chauffage qui crée de la chaleur à partir essentiellement d'énergies renouvelables, fournies par la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) ;

Les plots sont composés de terrasses, jardins, toitures et murs végétalisés qui participent à affirmer la présence des espaces verts du site.

Construction neuve 68 rue Castagnary (15e)

Cette construction de 5 logements (PLUS) a débuté en juin 2007 dans un secteur peu résidentiel où la rue longe les voies de chemin de fer SNCF.

La façade sur rue de l'immeuble est située face à des entrepôts et aux voies de chemin de fer de la gare Montparnasse. Cet immeuble se présente sous la forme d'un corps de bâtiment de 5 étages couronné par un étage en retrait.

Le rez-de-chaussée est occupé par le hall d'entrée avec son ascenseur, la cage d'escalier, le local à poussette, le local ordures ménagères et les caves.

D'une manière générale, chaque étage se compose d'un appartement de 3 pièces avec un balcon. Les 5e et 6e étages sont occupés par un 4 pièces en duplex.

Un espace vert complète l'ensemble de l'opération en fond de parcelle.

Certification Habitat et Environnement en cours

Une attention particulière est portée au choix des matériaux de façade, prenant en compte leur durabilité dans le temps avec un soin sur le rez-de-chaussée pour tenir compte de l'ambiance et du caractère de la rue.

Les logements seront équipés de chaudières individuelles gaz et de radiateurs à robinet thermostatique. Ces chaudières produiront également l'eau chaude sanitaire.

Construction neuve 72 rue Castagnary (15e)
Il s'agit de construire un immeuble de 10 logements sociaux (PLAI) dans une logique de développement durable. Son intégration dans l'environnement urbain y est favorisée par le choix de sa hauteur ne dépassant pas le R+6.
Chaque appartement dispose d'un balcon ou d'une terrasse. Un ascenseur et un escalier distribuent les appartements. Tous les appartements sont adaptables aux personnes à mobilités réduites et aux personnes handicapées. De plus un local à vélo et poussettes sera réalisé à rez-de-chaussée.
Un espace végétal extérieur complète l'ensemble de l'opération en fond de parcelle. Celui-ci est en pleine terre et sera valorisé par la plantation d'arbres et d'arbustes.
Les travaux ont débuté en juin 2007.

Certification Habitat et Environnement en cours
Une attention particulière est portée au choix des matériaux de façade, prenant en compte leur durabilité dans le temps ou encore au choix des peintures intérieures, qui seront sans solvant pétrolier.
Les entreprises seront signataires d'une charte « chantier à faible nuisance » mentionnant notamment les horaires de livraison, les cheminements et stockages des matériaux, le tri des déchets, la propreté des abords du chantier,...
Les logements seront équipés de chaudières individuelles gaz et de radiateurs à robinet thermostatique. Ces chaudières produiront également l'eau chaude sanitaire.

Étude des opérations nouvelles

Réhabilitation du 15, rue Jean Lantier (1er)
La réhabilitation lourde de cet ensemble immobilier, destiné à accueillir 13 logements sociaux (7 PLUS et 6 PLAI) et des locaux associatifs à rez-de-chaussée et en partie au 1er étage, devrait débuter courant 2008 pour une livraison en 2009.
L'immeuble situé au cœur du Paris médiéval est constitué de trois bâtiments construits au XVIIIe siècle remaniés en partie au début de XIXe siècle.
Il existait antérieurement une chapelle des Orfèvres coté rue des Orfèvres dont des éléments sont encore visibles dans la cour.
Les façades et les toitures sur rue ainsi que les parties subsistantes du chœur de la chapelle des Orfèvres sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
L'aspect extérieur de l'immeuble est conservé et remis en valeur par le ravalement des façades sur rue et sur cour selon les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en charge de l'arrondissement.
Cette restructuration nécessite des travaux de « déplombage » et de « désamiantage », des travaux de démolition d'ouvrages en maçonnerie, la redistribution complète des surfaces, le remplacement des menuiseries extérieures, la création des pièces d'eau (cuisine, salle d'eau, wc, salle de bain), et la réfection de l'ensemble des installations techniques (électricité, gaz, réseaux d'évacuation et d'alimentation en eau).

La SemPariSeine a décidé d'inscrire cette opération dans une démarche pilote en terme de qualité environnementale pour une opération de réhabilitation en plein centre de Paris soumise aux exigences des Architectes des Bâtiments de France.
Un Assistant maître d'ouvrage en qualité environnementale a été désigné. Les objectifs environnementaux à atteindre dans le cadre d'une labellisation CERQUAL sont en cours de définition.

Réhabilitation du 1, rue Dussoubs à Paris (2e)

La réhabilitation de cet immeuble, destiné à accueillir 11 logements sociaux (5 PLUS et 6 PLAI), devrait débuter fin 2008 pour une livraison fin 2009.

L'action de relogement coordonnée par les services de la Ville de Paris s'est clôturée au printemps 2007.

L'immeuble, vraisemblablement construit dans le premier quart du XXe siècle, occupe une parcelle d'angle de 213 m² donnant sur la rue Marie Stuart et la rue Tiquetonne. Il présente un corps de bâtiment très mince en C, articulé autour d'une courette intérieure. Il se compose de six étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. La qualité architecturale des façades des trois derniers étages est nettement inférieure à celle des trois premiers niveaux.

Une redistribution complète des plateaux permettra d'éviter la perte de surfaces utiles et la déperdition de chaleur, de minimiser les nuisances sonores des logements, puis d'assurer des espaces à vivre plus fonctionnels, adaptés et répondant aux normes actuelles.

Le projet prévoit pour cela la suppression du monte-charge devenu inutile et l'installation des colonnes montantes techniques dans les zones ainsi dégagées et la démolition de l'escalier dans la cour permettant l'installation d'un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un Permis de Construire et un Permis de Démolir ont été déposés le 18 avril 2007.

Réhabilitation du 48, rue François Miron à Paris (4e)

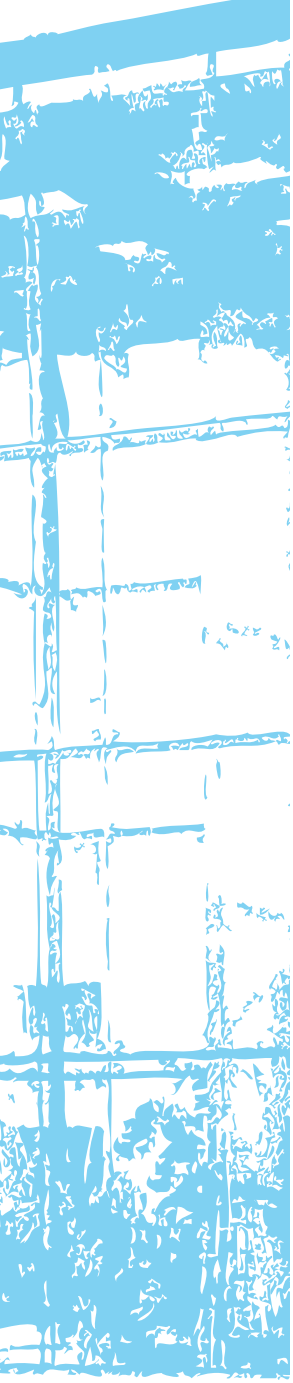
La réhabilitation de cet immeuble, destiné à accueillir 4 logements PLUS et un local associatif ou commercial à rez-de-chaussée, devrait débuter au 2e trimestre 2008 pour se terminer au 2e trimestre 2009.

Des travaux de restauration complète à usage de bureaux professionnels furent réalisés dans les années 1960 par un cabinet d'architecture dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec la Ville de Paris. Le 18 octobre 1966, les immeubles du 48 et du 44-46 rue François Miron furent classés Monuments Historiques pour les façades, les toitures et l'ensemble des sous-sols voûtés.

L'immeuble a été libéré par l'agence d'architecture le 7 avril 2003.

Les objectifs principaux de cette opération de réhabilitation sont la mise en valeur du bâti par la remise en état de l'enveloppe extérieure de l'immeuble (ravalement des façades, clos et couvert), la requalification des parties communes par la création de locaux communs au rez-de-chaussée (local poubelles et 2 roues) ainsi que la réhabilitation de la cage d'escalier, un aménagement fonctionnel des appartements basé sur la rationalisation des espaces, l'utilisation des volumes et de la lumière (1 appartement par étage), le renforcement de l'isolation thermique et acoustique des logements.

Pour répondre aux normes réglementaires actuelles, de nouvelles installations techniques (eau, électricité, plomberie, chauffage) doivent être créées. L'objectif complémentaire de cette nouvelle structure est une totale maîtrise des consommations (eau, électricité, chauffage).



Le tableau ci-dessous fait état de l'avancement des autres opérations de construction confiées à la SemPariSeine.

Opération	Programme	Certification Habitat et Environnement	État d'avancement au 31/12/07	Date prévisionnelle de réception des travaux
43 rue des Bourdonnais 75001 PARIS	Réhabilitation de 5 logts PLUS		Désignation du maître d'œuvre au 2e trimestre 2008	4e trimestre 2009
45 rue Berger 75001 PARIS	Réhabilitation de 5 logts PLAI en Foyer Jeunes Travailleurs		Consultation du maître d'œuvre au 1er trimestre 2008	4e trimestre 2009
15 rue Richelieu 75001 PARIS	Réhabilitation de 7 logts		Opération réalisée en plusieurs phases Peu de surfaces libres actuellement	4e trimestre 2009
42 rue du Louvre 75001 PARIS	Réhabilitation		Très peu de surfaces libres actuellement	Fin 2010
42 rue Charlot 75003 PARIS	Réhabilitation de 4 logts PLUS		Désignation du maître d'œuvre au 2e trimestre 2008	1er trimestre 2010
78 rue des Gravilliers 75003 PARIS	Réhabilitation de 4 logts sociaux			Mi 2010
58, rue de l'Hotel de Ville 75004 PARIS	Réhabilitation de 9 logts PLUS, PLAI		Désignation du maître d'œuvre en octobre 2007	Septembre 2009
17 rue du Four 75006 PARIS	Réhabilitation de 15 logts PLUS, PLAI + locaux associatifs		Délivrance du permis de construire et du permis de démolir en novembre 2007 Démarrage du chantier prévu en février 2008	1er trimestre 2009
96 rue de Sèvres 75007 PARIS	Réhabilitation 6 logts PLAI + 1 commerce		Relogement à effectuer	
Beaujon – lot 2 75008 PARIS	Construction 17 logts PLUS-PLAI-PLS + 1 crèche 60 berceaux, halte garderie de 30 places, 1 centre PMI	En cours	Consultation du maître d'œuvre au 1er semestre 2008 Démarrage du chantier prévu au 1er trimestre 2010	3e trimestre 2011
Beaujon – lot 6 A 75008 PARIS	Construction neuve 17 logts PLUS, PLAI, PLS + Local France Télécom	En cours	Désignation du maître d'œuvre en avril 2007	1ère phase : 1er trimestre 2010
Beaujon – lot 6 B 75008 PARIS	Construction neuve Foyers de jeunes travailleurs (47 chambres) + commissariat	En cours	Désignation du maître d'œuvre en avril 2007	2e phase : 4e trimestre 2011
44 rue de la Fédération 75015 PARIS	Réhabilitation 6 logts PLAI		Relogements en cours	
Boucicaut Lacordaire 75015 PARIS	Construction 20 logts PLUS + 22 apparts hospitaliers + 1 CAJ + 1 commerce	En cours	Démarrage du chantier en juin 2007	fin 2008
Boucicaut Lourmel 75015 PARIS	Construction 19 logts PLUS + 15 logts PLAI (maison relais) + 3 hébergts d'urgence + 1 commerce	En cours	Démarrage du chantier en juin 2007	fin 2008
131-133 rue Castagnary 75015 PARIS	Construction neuve 10 logts PLUS	En cours	Désignation du maître d'œuvre en janvier 2007 Consultation des entreprises en cours	3e trimestre 2009
132 rue Castagnary 75015 PARIS	Construction neuve 5 logts PLUS	En cours	Désignation du maître d'œuvre en janvier 2007 Consultation des entreprises en cours	4e trimestre 2009
139 - 141 rue Castagnary 75015 PARIS	Construction neuve 18 logts PLUS, PLAI, PLS + équipement petite enfance	En cours	Désignation du maître d'œuvre en janvier 2007 Consultation des entreprises en cours	3e trimestre 2009
18 – 26 rue Viala 75015 PARIS	Acquisition en VEFA 39 logts (31 PLUS et 8 PLAI)		Contrat de réservation signé au 4e trimestre 2007	1er trimestre 2010

Travaux sur les immeubles du parc immobilier

Programme de gros entretien

En 2007, la mise aux normes des ascenseurs et des garde-corps des terrasses inaccessibles par les locataires a débuté sur l'ensemble du patrimoine. Ces mises aux normes se poursuivront également en 2008 et 2009.

Traitement des lots vacants

La provision constituée sur l'exercice 2006, en vue de l'exécution de travaux de réaménagement de logements vacants, dont la Ville a été saisie par note en date du 17 novembre 2006 et a donné son accord le 17 janvier 2007, s'élève à 300 000 euros.
Cette provision intègre une somme de 66 000 euros destinée à la réalisation de travaux dans les logements qui se sont déjà libérés dans les opérations acquisition-amélioration PLUS ou PLAI, dont le financement n'a pas pu être intégré dans les contrats de prêt du fait de leur occupation lors de l'agrément de l'opération au Conseil de Paris.
Elle a été utilisée à hauteur de 285 000 euros pour procéder à l'aménagement de 9 appartements, dont 2 conventionnés

Logements conventionnés

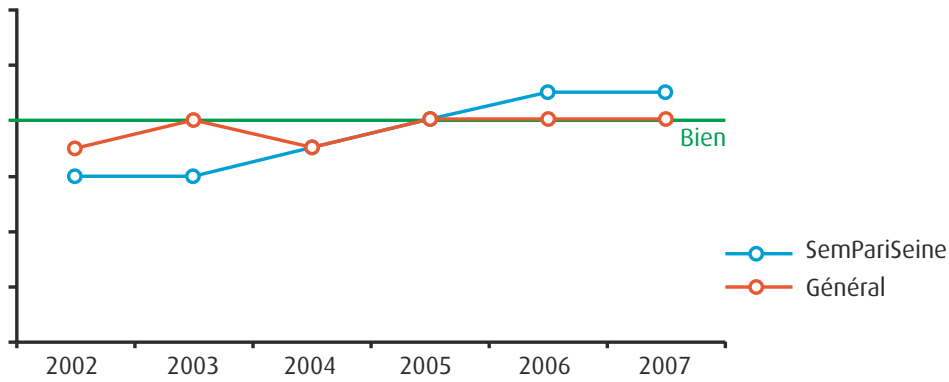
Type	Rue	Arrondissement
Quatre pièces	2, boulevard de Strasbourg	10e
Deux pièces	2, boulevard de Strasbourg	10e

Logements anciennement loués sous le régime de la Loi de 48 :

Type	Rue	Arrondissement
Deux pièces	8, rue des Prouvaires	1er
Studio	7, rue des Prouvaires	1er
Deux pièces	64, rue Saint Honoré	1er
Studio	8/10, rue Berger	1er
Studio	1/3, rue Léopold Bellan	2e
Trois pièces	4, rue des Oiseaux	3e
Studio	35/35, rue Charlot	3e

LES OPÉRATIONS EN MANDAT

La Région Ile de France établit chaque année une évaluation de ses mandataires dans le cadre du système qualité. L'appréciation de cette dernière à l'égard de la prestation de la SemPariSeine est en constante amélioration.
La société a d'ailleurs obtenu l'évaluation générale « très bien » sur la construction de la maison de l'étudiant à Nanterre.



Opérations livrées

Restructuration et construction neuve de la crèche Rambuteau (3e)
Située au cœur du Marais, dans le 3e arrondissement, la crèche Rambuteau d'une capacité de 60 berceaux, a été livrée en juin 2007, pour une ouverture en septembre.
Pour répondre au programme et prendre en compte le contexte de la parcelle, l'opération a nécessité :

- sur la rue Rambuteau, la restructuration de locaux en sous-sol et rez-de-chaussée d'un immeuble existant en copropriété et dont la Ville s'est portée acquéreur de plusieurs lots en vue de la réalisation de cet équipement ;
- sur le Passage Sainte Avoie, la construction d'un bâtiment neuf à R+4 contre le pignon du bâtiment mitoyen ;
- l'aménagement d'un jardin en fond de parcelle, suite à la démolition de la halle existante. Celui-ci est néanmoins visible depuis l'espace public grâce à la transparence partielle de la construction et à une faille qui a été aménagée a la jonction entre l'immeuble existant et le bâtiment neuf à l'angle du passage Ste Avoye.

La crèche a été inaugurée le 23 novembre 2007.

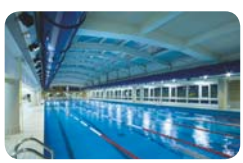
Construction / extension des crèches Félix Faure et Espérance (15e)
Par cette opération, la SemPariSeine répond aux objectifs de la Ville de Paris, qui consistent à offrir des équipements destinés à la petite enfance modernisés et répondant aux besoins importants du 15e arrondissement. D'une double capacité de 60 berceaux, ces crèches ont été livrées en juin 2007, pour une ouverture en septembre. Il s'agissait à la fois d'une opération de construction neuve et d'une réhabilitation.
Ces crèches ont été inaugurées le 11 octobre 2007.

Restructuration du service de restauration Lycée Beaugrenelle (15e)
Ce lycée d'enseignement professionnel a été construit en 1870. Le service de restauration n'a pas été rénové lors de la campagne de travaux de 1992. Installé en rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment principal, il n'est plus conforme aux normes d'hygiène et pose des difficultés de fonctionnement.
L'opération a pour objectif la réhabilitation du rez-de-chaussée (370 m² utiles) et d'une partie du sous-sol servant de réserve (150 m² utiles) avec une mise aux normes de sécurité, d'accessibilité et d'hygiène, l'amélioration de l'accueil de 370 convives, la mise en place d'un monte charge, la création d'un auvent.
Le chantier s'est achevé en septembre 2007.

Construction de la médiathèque Marguerite Yourcenar – 41 rue d'Alleray (15e)
Le projet de cet équipement, considéré comme très important pour le 15e arrondissement et très attendu par les habitants, a subi un retard compte tenu de la complexité du programme, de son environnement et des choix techniques ambitieux.
La médiathèque a été livrée en décembre 2007, inaugurée le 17 janvier 2008 par Bertrand Delanoë, Maire de Paris, et ouverte au public le 14 février 2008.

Opérations en chantier

Réaménagement du Forum des images et création de la bibliothèque du Cinéma (1er)
L'opération vise à contribuer à la constitution sur le site des Halles d'un véritable pôle culturel dédié au cinéma.
Clairement identifié comme tel par le visiteur, le pôle cinéma aura une identité forte et chacun des équipements qui le constituent en proposera une déclinaison, tant d'un point de vue de l'offre culturelle, que de son image architecturale.
La grande galerie a pris le nom de « rue du Cinéma » en Conseil de Paris.
Le retard accumulé sur le chantier entraîne une prolongation des délais contractuels de chacun des intervenants du chantier (maîtrise d'œuvre, pilote, contrôleur technique, entreprises...). Des avenants prenant en compte les impacts financiers de la prolongation du chantier et de l'ensemble des travaux supplémentaires validés auprès des entreprises de travaux sont passés en conseil de Paris du mois de mai 2007.
Un nouveau budget prenant en compte l'ensemble de ces surcoûts a également été soumis au conseil de Paris dans le courant de l'année 2007.
De plus, la SemPariSeine a également été missionnée pour les travaux de regradinage de l'Auditorium des Halles. Cette opération vise à améliorer le confort d'assise et de circulation dans l'auditorium, à lui donner une image plus moderne en remplaçant l'ensemble des sièges et à permettre une accessibilité satisfaisante aux personnes porteuses de handicaps.
La réception des travaux est prévue pour le 4e trimestre 2008.



Rénovation de la piscine Keller (15e)
Confiée à la SemPariSeine par la Direction de la Jeunesse et des Sports, l'opération vise à mettre en valeur les atouts de cette piscine, acquise par la Ville de Paris auprès de l'Union Nationale des PTT, en 2001 : un bassin de 50 mètres qui permet les entraînements des clubs de natation et un toit ouvrant pour le plaisir de tous quand arrivent les beaux jours.
Cette opération, d'un budget de 9 millions d'euros TTC, participe au programme de requalification urbaine et sociale du quartier Beaugrenelle.
La livraison et l'ouverture de la piscine ont été réalisées au 1er trimestre 2008.

Travaux de grosses réparations – Halle Saint Pierre (18e)
La halle Saint Pierre est un bâtiment du milieu du XIXe siècle dont l'ossature principale est en métal avec un remplissage en verre et en briques.
Au pied de la butte Montmartre, le style de la construction met la halle particulièrement en valeur, car il tranche avec les bâtiments qui prédominent dans les rues alentours.
Les missions confiées à la SemPariSeine sont le remplacement du réseau de détection incendie, des travaux sur la couverture et le remplacement des canalisations des sanitaires situées en sous-sol.
Cette opération a été livrée en 2008.

Résidence Santé Alquier Debrousse (20e)
Le second bâtiment de la résidence de santé pour personnes âgées Alquier-Debrousse, le bâtiment Mozart, a été livré en septembre 2007. Il s'agit d'un des trois bâtiments de la résidence faisant l'objet d'une réhabilitation lourde, pour le compte du CAS-VP : le premier bâtiment, le bâtiment Bach, auquel il avait été adjoint une halte-garderie, avait été livré en juillet 2006. Le troisième et dernier bâtiment, le bâtiment Chopin, sera livré en octobre 2008.

Étude des opérations nouvelles

Rénovation du clos couvert et aménagement intérieur d'une crèche, pavillon Lenègre, Boucicaut (15e)
Dans le projet d'aménagement, le pavillon Lenègre a été divisé en deux équipements : une crèche de 60 berceaux d'une part et un équipement pour l'association de la Protection Sociale de Vaugirard (PSV) d'autre part.
Au terme d'une convention de mandat en date du 14 décembre 2004, la Direction de la Famille et de la Petite Enfance (DFPE) a confié à la SemPariSeine la rénovation du clos-couvert et l'aménagement intérieur d'une crèche dans le pavillon Lenègre.
L'équipement pour l'association Protection Sociale de Vaugirard se compose d'un institut médico-éducatif destiné à l'accueil d'enfants handicapés pour des activités de jour, et un encadrement pédagogique.
Le dossier de permis de construire (crèche+clos-couvert), préparé par l'équipe d'architectes Naud et Poux et déposé le 22 juin 2006, a été délivré le 6 décembre 2006.
Le permis d'aménagement intérieur de l'IME, déposé le 28 septembre 2006, a été délivré le 22 janvier 2007.
La consultation d'entreprises pour le chantier de réhabilitation du pavillon Lenègre et aménagement intérieur de la partie crèche a été lancée en décembre 2006 et le marché a été attribué le 31 mai 2007 à l'entreprise BACOTRA. Le chantier a commencé en juin 2007.
Les travaux d'aménagement intérieurs de l'IME et de la crèche s'achèveront fin d'année 2008.

Construction de la Maison de l'étudiant de l'université de Paris X Nanterre (92)
La Maison de l'Étudiant s'avère nécessaire pour favoriser les échanges ainsi que les rencontres entre étudiants. Ce bâtiment occupera un emplacement stratégique. Il sera le premier point d'accueil et d'orientation des étudiants vers les différents bâtiments, offrant ainsi tous les moyens de se repérer dans les diverses UFR et services.
Ce nouvel équipement sera principalement un lieu de services aux étudiants. Il comportera essentiellement :
- un espace d'animation et d'exposition, aménagé de manière à offrir plusieurs espaces d'échanges avec notamment une cafétéria en libre-service, des bornes multimédia, des photocopieurs en libre-service ;
- des salles destinées à des activités musicales, théâtrales ou festives (soirées étudiantes, concerts,...) ;
- les bureaux des associations et des mutuelles d'étudiants.

La livraison est prévue pour mai 2009.

L'opération nécessite la construction d'un bâtiment neuf, qui devra mettre en valeur les dominantes paysagères du site tout en intégrant les enjeux du programme en terme d'environnement et de développement durable. En effet, cette construction suit une démarche HQE. Le cahier des charges environnementales a été établi par un assistant maître d'ouvrage HQE désigné par la Région Ile de France en amont de la notification de notre marché de mandat.

L'état d'avancement des autres opérations confiées à la SemPariSeine sous mandats est le suivant :

Opération	Mandant	Objet Montant d'opération TTC (environ, rémunération comprise)	Etat d'avancement au 31/12/2007	Date prévisionnelle de réception des travaux
Forum des Halles (1er)	Ville de Paris	Travaux de mise aux normes de sécurité incendie du secteur Bourse – Saint Eustache 7,4 M€	Travaux en cours	1er trimestre 2008
Crèche-halte garderie-PMI du Lot n°2 de la ZAC Beaujon (8e)	Ville de Paris	Construction neuve 6 M€		1er trimestre 2010
Halte garderie 139, rue Castagnary (15e)	Ville de Paris	Construction neuve 1,5 M€		4e trimestre 2009

Globalement, le montant cumulé des opérations en cours au 31 décembre 2007, confiées en mandat à la SemPariSeine, atteint près de 105 millions d'euros TTC, rémunération du mandataire comprise.

La gestion immobilière

Le rapprochement des équipes de gestion locative issues de la SEMEA 15 et de la SEM Paris Centre au sein des nouveaux bureaux sis 2 rue Jean Lantier a permis de commencer, en fin d'année, l'harmonisation des éditions bureautiques, dans le cadre plus global de l'harmonisation des méthodes de travail.
Malgré un métier similaire et un logiciel de gestion identique, les deux services avaient en effet développé des méthodes de travail différentes, en raison notamment des particularités de leurs parcs (une grande proportion de logements conventionnés et peu de commerces pour la SEMEA 15, un taux de logements conventionnés inférieur à 10 % et des commerces générant plus de 50 % du chiffre d'affaires pour la SEM Paris Centre).

Chiffre d'affaires

Au cours de l'année 2007, les services de gestion immobilière des sociétés fusionnées, réunis depuis la fusion en une direction de la gestion immobilière, ont généré un chiffre d'affaires de 19 787 566 euros au titre des loyers et charges locatives récupérables, dont 16 818 530 euros au titre des loyers purs (85 %), se décomposant comme suit : 10 920 166 euros issus des locaux d'habitation (65 %) et 5 898 364 euros issus des locaux d'activité (35 %).

Taux de recouvrement et remunération de la société

Le taux de recouvrement, calculé selon la méthode conventionnelle Ville/SEM, s'est établi à 98,24 % pour la convention de gestion Ville/SEM de 1984 (parc issu de la SEM Paris Centre) et à 101,10 % pour la convention de gestion Ville/SEM de 1982 (parc issu de la SEMEA 15) ; ce dernier taux, apparemment atypique, traduit en réalité une réduction sensible du montant des créances locataires non recouvrées à la fin 2007 par rapport à celles non recouvrées fin 2006. La rémunération pour la société s'est établie à 381 624 euros (respectivement 210 530 et 171 094 euros), calculée par application du taux le plus élevé prévu par la convention, cette dernière prévoyant un taux de rémunération progressif, fonction du taux de recouvrement.

Progression des loyers

L'augmentation des loyers a été fixée à 2,30 % pour toutes les catégories de logements (sociaux et autres), à l'exception de ceux soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, conformément aux décisions prises par les Conseils d'Administration pour répondre au vœu formulé par la Ville de Paris.
La progression automatique des loyers par indexation a été sensiblement plus élevée pour les locaux d'activité dont la plupart sont indexés sur l'indice du coût de la construction, la hausse de cet indice s'étant située entre 5,5 % et un peu plus de 8 %, selon les trimestres considérés de référence.
Par ailleurs, la société a réévalué les loyers sous-évalués des locaux commerciaux lors des relocations, lors des renouvellements de baux dès lors que le déplafonnement du loyer était envisageable, ou lors des cessions de droits aux baux avec déspécialisation.

Mise en location de logements sociaux livrés dans le cadre d'opération de construction ou de réhabilitation lourde

	98 rue Rambuteau 1er	6 impasse Florimont 14e	64 rue de Varenne 7e	80 bld de Grenelle 15e	
PLUS	2		6	7	
PLAI	2	4	3		
Total	4	4	9	7	**24**

Mise en location d'un immeuble

Un immeuble situé à Paris 15e a été baillé à l'association AURORE qui y gère le foyer d'hébergement d'urgence pour femmes battues « Suzanne KEPES ».

Caractéristiques du patrimoine

Au 31 décembre 2007, la SemPariSeine gérait 1 783 logements locatifs, dont 752 logements conventionnés, soit un taux de conventionnement de 42 %.

Catégorie	Nombre de logements / arrondissement										Nombre total de logements
	1er	2e	3e	4e	7e	9e	10e	14e	15e	20e	
PLA									98	117	215
PLATS									16		16
PLAI	2	2			3			4	7		18
PALULOS	5			15						228	248
PLUS	23	9		16	6	4	17		7	19	101
PCL										108	108
PLS									46		46
PLI	37	12	18	30					162	69	328
Loyers libres (anciens PSR)										140	140
Loyers libres	190	15	148	124					2		479
Loi 48	35	1	20	28							84
Total	292	39	186	213	9	4	17	4	338	681	1783

Outre ces logements, la société gérait environ 250 locaux d'activité, essentiellement basés dans le centre de Paris.

Les indicateurs

L'APL

Parmi les foyers occupant les logements conventionnés (748 logements), 274 familles, soit 36.63 % des foyers, perçoivent l'Aide Personnalisée au Logement.

La vacance

En 2007, 35 logements sont restés vacants plus de trois mois soit 1,96 % des logements gérés par les sociétés fusionnées.
Cette vacance purement « technique » s'explique principalement par le délai incompressible de remise en état de certains logements récupérés et par les délais inhérents au passage en Commission d'Attribution logement.

Le taux de rotation

Sur les 1 783 logements gérés au 31 décembre 2007, il est dénombré 84 départs et 105 entrées dans les lieux au cours de l'année 2007. L'écart s'explique par la livraison des logements susmentionnés.

Le détail par groupe est le suivant :

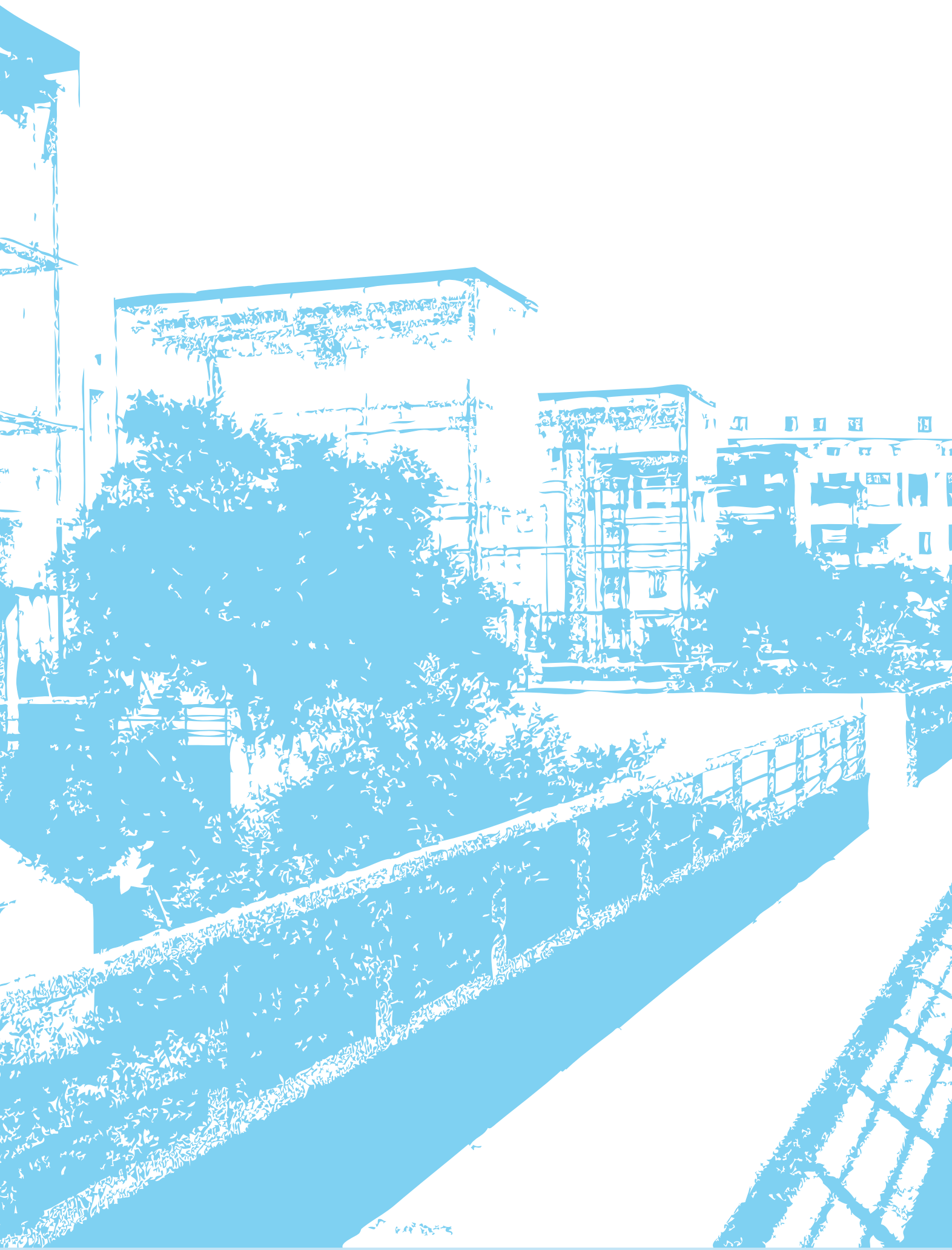
Nom des groupes	Nombre de logements	Départs	Taux de rotation	Entrées	Arr.	Financement
Logements centre de Paris	766	26	3,40%	53		
Beuret Fourcade	23	1	4,35%	1	15	PLA
La Jansane	65	8	12,31%	6	15	PLI
Mont Tonnerre	18	1	5,56%	1	15	PLI
Croix Nivert	78	3	3,85%	2	15	PLA/PLATS
Alleray	13		0,00%		15	PLA
Camulogène	7		0,00%		15	PLAI
Brancion	79	5	6,33%	4	15	PLI
Leblanc	46	4	8,70%	4	15	PLS
80 bd de Grenelle	7		0,00%	7	15	PLUS
71 rue des Amandiers	63	2	3,17%	2	20	libre (exPSR)
23 rue de Tlemcen	77	2	2,60%	2	20	libre (exPSR)
Les Eglantiers	117	6	5,13%	2	20	PLA
Les Liserons	108	6	5,56%	5	20	PCL
Fuchias – 54 Panoyaux	83	5	6,02%	3	20	PALULOS
Fuchias – 95/97 Amandiers	63	6	9,52%	4	20	PALULOS
Fuchias – 46 Panoyaux	82	4	4,88%	5	20	PALULOS
Delaitre	19		0,00%		20	PLUS
Les Fusains	69	3	4,35%	4	20	PLI
TOTAL GÉNÉRAL	1783	82	4,71%	105		

Attributions au titre de l'accord collectif départemental

La loi d'insertion du 25 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a prévu la mise en œuvre d'accords collectifs départementaux relativement à l'attribution des logements locatifs sociaux aux foyers prioritaires cumulant des difficultés économiques et sociales.
Cet accord a été signé en mai 2003 et la Commission des Accords Collectifs réunie en décembre 2003 en a élaboré le règlement intérieur.
Les ménages défavorisés à reloger se répartissent entre quatre catégories répertoriées dans le règlement ci-dessus et, selon le degré de priorité déterminé par la Commission, entre le contingent Préfecture et celui de la Ville de Paris à parts égales.

Enquête annuelle relative au supplément de loyer solidarité (SLS)

Les statistiques relatives au SLS n'ont pas pu être réalisée en 2007 au sein de la SEMEA 15 en raison de problèmes liés à la fusion et aux systèmes d'information.
Les foyers dans le champ d'application du SLS ont néanmoins été enquêtés, conduisant à un nombre total de 258 familles susceptibles d'être assujetties.
Au 22 janvier 2007, 47 locataires étaient assujettis dans le 20e arrondissement (dont 46 en raison d'un dossier incomplet) et 26 locataires dans le 15e arrondissement (dont 15 en raison d'un dossier incomplet).
Au sein de la SEM Paris Centre, sur 75 foyers enquêtés, un seul s'est révélé assujetti, dans le 1er arrondissement (entré dans les lieux avant l'acquisition-réhabilitation de l'immeuble).



La gestion d'ouvrages complexes

Les deux services en charge de la gestion de Beaugrenelle et des Halles au sein de la Semea 15 et de la Sem Paris Centre ont été réunis au sein d'une même direction : la direction de la gestion des ouvrages.

LA GESTION ET ANIMATION DU QUARTIER DES HALLES PARIS 1er

Outre ses missions habituelles de gestionnaire des ouvrages communs et en superstructure de la ZAC des Halles, en termes de charges générales (missions de contrôle et de suivi, animation du comité mixte paritaire, nettoyage, gardiennage, maintenance), la SemPariSeine a procédé, en 2007 :

- au lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre d'études et d'analyses des structures béton armé de la Piscine Suzanne Berlioux,
- à l'installation d'un poste d'air comprimé autonome dans le secteur Bourse – St Eustache.

Dans le cadre de l'informatisation des plans de la ZAC et suite à la découverte, fin 2006, des microfiches-mères de ces plans, le schéma directeur d'informatisation de la base de données graphiques et techniques a été remis à jour. La première phase, correspondant à la numérisation des microfiches, a été lancée en 2007. La deuxième phase, qui consiste à créer une Gestion Electronique de Documents (GED), dans le but de codifier et d'archiver les fichiers numérisés, est prévue pour 2008.
La société BDC Conseils a remis, fin 2006, les études de conception graphique de la signalétique de sécurité et des plans de repérage du nouveau Forum des Halles. Une mission complète de Maîtrise d'œuvre a été lancée, en 2007, afin de remplacer l'actuelle signalétique devenue obsolète et non conforme à la réglementation en vigueur dans les établissements recevant du public (ERP). La pose de ces éléments débutera courant 2008.
Comme chaque année, dans le cadre de sa mission d'animation, la SemPariSeine, en collaboration avec le groupe Unibail Rodamco, et plus particulièrement la filiale Espace Expansion, a mis en place des décorations de Noël communes aux 2 espaces (ancien et nouveau Forum).

LA GESTION TECHNIQUE DES OUVRAGES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET VOIRIE SOUTERRAINE DES HALLES

Budgets de fonctionnement

Le montant des budgets de fonctionnement alloué par la Ville de Paris au titre de l'ensemble des équipements et ouvrages publics des Halles s'est élevé, pour 2007, à 6 277 466 euros TTC, représentant une augmentation d'environ 1,09 % par rapport au budget approuvé au titre de l'année 2006.
Ce budget a été consommé à hauteur de 98.76 %.
L'augmentation budgétaire est due à l'augmentation annuelle des divers contrats de maintenance et d'énergie.

Les marchés suivants ont été conclus au cours de l'année 2007, en remplacement de ceux qui arrivaient à leur terme :

- Un marché de nettoyage a été passé avec l'entreprise TFN pour un montant de 436 767 euros. Il remplace le marché UGAP pour le nettoyage des services généraux et équipements.
- Un marché de surveillance et de sécurité incendie a été passé avec l'entreprise Prened pour un montant de 993 480 euros. Il remplace le marché Ares (entreprise mise en redressement judiciaire en 2006) pour la sécurité incendie du Forum des Halles (5 agents en permanence et un chef de site). Ce marché comprend également la surveillance de l'aire de livraison. Cette prestation a été réduite de moitié.
- Un marché de surveillance avec maître-chien a été passé avec l'entreprise SPI pour un montant de 84 461 euros. Il remplace le marché de First sécurity pour le gardiennage des parties communes du Forum des Halles.
- Enfin l'entreprise Sanitra a été renouvelée, à l'issue de l'appel d'offres, pour le marché de curage des réseaux, pour un montant de 20 913 euros.

Le marché de maintenance des installations sprinkler a été reconduit pour un an. Un nouveau appel d'offres sera réalisé fin 2008.

Budgets d'investissement

Concernant les équipements gérés pour la Direction de la Jeunesse et des Sports, le palan de la piscine a été remplacé et le marché de remplacement des Tableaux Généraux Basse Tension (TGBT) « normal et secours » a été notifié à Spie. Les travaux vont être menés au 1er semestre 2008.
Concernant les équipements gérés pour la Direction des Affaires Culturelles, il a été procédé au remplacement des exutoires et des armoires divisionnaires du bâtiment Lescot.
Concernant la voirie souterraine, la SemPariSeine a fait remplacer les grilles de soufflage et 10 armoires de ventilation.
Enfin, concernant les services généraux, le marché de signalétique de sécurité a été notifié à la société Volume, les travaux seront réalisés au 1er semestre 2008. Le remplacement des TGBT « normal et secours » a été notifié à l'entreprise Spie et les travaux seront également menés au 1er semestre 2008.

Des propositions d'investissement permettant de réduire les coûts d'éclairage, de chauffage et de climatisation ont également été faites à la Ville de Paris.

LA GESTION DE L'OUVRAGE DALLE DU FRONT DE SEINE

Les délibérations du Conseil de Paris des 15 et 16 mai 2006 ont mis fin à l'ensemble du cadre juridique régissant jusqu'alors les relations de la Ville de Paris et de la SemPariSeine dans la gestion de cet ouvrage.

Pleinement propriétaire de l'ouvrage, son exploitation – investissement et gestion courante – s'exerce sous l'entière responsabilité de la société.
Le Conseil d'Administration de la SemPariSeine a par ailleurs, en 2006, décidé de la permanence, jusqu'à la date du 31 décembre 2011, des conditions financières avec les résidents. Ainsi, jusqu'à cette date, le renouvellement des baux parking de longue durée ainsi que le calcul des quotes-parts annuelles des charges dues par les preneurs de baux à longue durée s'effectueront selon les conditions prévues par la délibération des 13 et 14 décembre 1999 prise par le Conseil de Paris, complétée par la délibération du 29 mai 2000, et dans les conditions fixées par les articles 36 à 43 du cahier des charges générales du 10 octobre 1969. Les autres contributions aux dépenses d'utilisation et d'entretien de l'ouvrage dalle, à acquitter par tout acquéreur de droits de construire ou de droits d'usage sous la forme de quotes-parts annuelles, seront calculées également dans les conditions fixées par les articles 36 à 43 du cahier des charges générales du 10 octobre 1969, qui continuera à constituer le règlement général de l'ouvrage dalle.

Investissement

La SemPariSeine poursuit le programme d'ensemble de sécurisation et de rénovation de l'ouvrage dalle du Front de Seine, dont le coût global prévisionnel s'établit à 55 millions d'euros HT, dont 28 millions d'euros HT pour la réfection des parkings et du cuvelage et 27 millions d'euros HT pour la rénovation de la dalle piétonne et de ses accès à la voirie publique.

Au sein de cette enveloppe, 28 millions d'euros HT constituent des travaux d'urgence lancés dans les meilleurs délais sur les parkings et les portions de la dalle piétonne les plus endommagés.
Sur ce programme, des travaux pour environ 15 millions d'euros HT ont été réalisés à fin 2007. Cette somme est constituée en majeure partie par :

- la rénovation du parking Cassiopée, livré en 2005,
- celle des parkings Bérénice Est et Orion,
- les travaux transversaux sur l'ensemble des parkings du Front de Seine,
- l'aménagement de l'accès Véga, la démolition de la passerelle Keller et le traitement des abords de la piscine, ainsi que les travaux de la phase 1 de rénovation et traitement paysager de la dalle piétonne.

Les recettes appelées à couvrir ce programme d'investissement sont de deux natures :

- le produit de renouvellement des baux de parking longue durée, y compris ceux ayant été renouvelés dans la période 2002-2005, pour environ 30 millions d'euros ;
- le produit de cession des volumes fonciers au groupe Pierre et Vacances, pour 1,7 million d'euros, celui des volumes fonciers à la SCI Beaugrenelle dans le cadre du projet de rénovation du centre commercial, pour 18,3 millions d'euros, ainsi que ceux des volumes baillés à construction dont la cession en pleine propriété pourrait couvrir le besoin de financement restant.

Les recettes pérennes ont représenté, en 2007, 1 596 K d'euros euros au titre des loyers de renouvellement des baux longue durée de parking et 1 038 K d'euros au titre de la cession de l'îlot Charles Michels pour la rénovation du centre commercial.

Sécurisation / Réhabilitation des parkings

Des travaux dits « transversaux » ont été réalisés dans les différents parcs de stationnement du Front de Seine et se sont terminés courant 2007.

Les travaux de rénovation du parking Bérénice Est ont débuté en 2006 pour une livraison en mars 2008.
Les travaux pour la réhabilitation et mise en sécurité du parc de stationnement ORION ont débuté courant 2007 pour une livraison au 3e trimestre 2008.

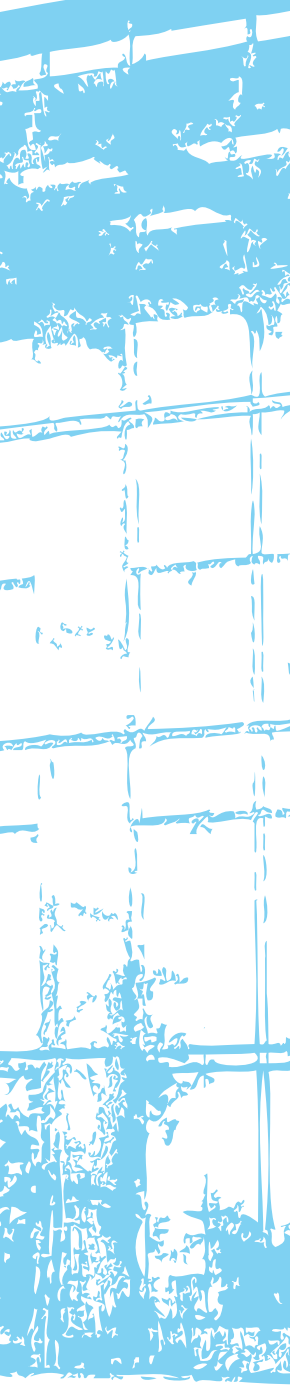
Les études de réhabilitation du parking VEGA sont en cours. La date prévisionnelle du démarrage des travaux est début 2009.

Sécurisation / Rénovation de la dalle piétonne

Le nouvel accès à la dalle VEGA composé d'un large escalier et d'un ascenseur panoramique a été inauguré le 29 mars 2007. La conception de ce nouvel accès a été assurée par l'architecte Gilles Béguin, également chargé des accès à la dalle Keller.

Les travaux de réaménagement des accès à la dalle Keller ont été confiés en mars 2007 à l'entreprise GTM. Le chantier a démarré en avril 2007 pour un achèvement en avril 2008. Les travaux portent sur le déplacement de la rampe d'accès au parking Bérénice Est, afin de libérer les emprises au sol et de rationaliser cet ouvrage, la création d'un cheminement au niveau rue entre la piscine Keller et la cour du collège Guillaume Apollinaire – cheminement bordé d'arbres –, la construction d'un ascenseur panoramique permettant de desservir la dalle et le parking, l'aménagement d'une placette dégagée sur le parvis de la piscine Keller.

Les travaux d'aménagement de la phase 1 du Front de Seine, dont la maîtrise d'œuvre est assurée par HYL, ont été confiés en juillet 2006 à un groupement d'entreprises Eiffage TP/ Asten /Forum Environnement.



Ces travaux ont pris un important retard suite à deux arrêts de chantier décidés de manière unilatérale de la part de l'entreprise. En conséquence du 1er arrêt, en décembre 2006, la SemPariSeine a diligenté des sondages complémentaires pour éclairer la question de solidité de la dalle soulevée par l'entreprise et engagé une procédure d'expertise judiciaire. L'expert a été nommé en mai 2007. Le second arrêt unilatéral, en date de décembre 2007, a conduit à l'ouverture de négociations, entre la SemPariSeine et le groupement conduit par Eiffage, afin de convenir des conditions de reprise et d'achèvement des travaux.

L'achèvement de cette 1ère phase est prévu pour l'été 2008.
Afin d'anticiper sur des difficultés techniques rencontrées lors du chantier de la phase 1, de nombreux sondages ont été réalisés au cours de l'année 2007 sur le périmètre de la phase 2. La maîtrise d'œuvre de cette phase 2 a été notifiée, le 25 juillet 2006, au groupement Florence Mercier / Architectes associés / Cosil / ESOA / Thielmann Conseil.
La consultation de maîtrise d'œuvre pour la rénovation de la phase 3 de la dalle a été lancée en juillet 2007. L'équipe Paysages/B&R ingénierie a été retenue en décembre 2007 pour conduire le projet de rénovation. L'avant-projet sera disponible fin mai 2008. Les groupes de concertation avec les riverains pourront ainsi se dérouler en 2008.

Les travaux de réaménagement de la dalle sont planifiés pour mars 2009 de manière conjointe avec les travaux de rénovation du parking qui débuteront en janvier de la même année.

Projet de restructuration du centre commercial

L'année 2007 a été celle de l'entrée en phase active du projet du centre commercial Beaugrenelle.

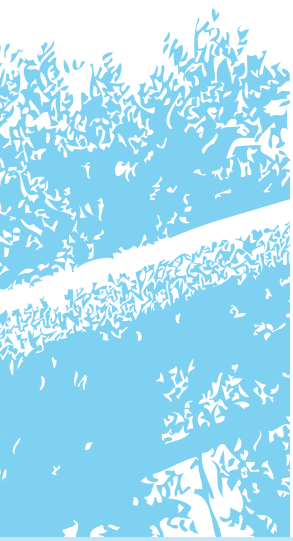
Les travaux de réaménagement de l'îlot Charles Michels ont commencé en avril 2007. À l'été 2007, les deux parties de dalle qui enjambaient la rue Linois ont été démolies ainsi que la passerelle qui enjambait la rue des 4 Frères Peignot.
Sur le plan administratif, le permis de construire de l'îlot Pégase a été délivré le 27 juillet 2007. Le permis de construire de l'îlot verseau a été obtenu le 11 octobre 2007.
En décembre 2007, un accord amiable a été signé entre la SCI Beaugrenelle et la société MK2 portant sur les conditions de cessation d'activité des cinémas et le retrait des recours déposés par MK2 sur les autorisations d'urbanisme.

Les signatures d'acte interviendront au cours du premier semestre 2008 pour un démarrage des travaux de démolition en 2008.

Autres immeubles

Six autres projets sont en cours d'études :

- Le squash du Front de Seine va se réinstaller dans des locaux situés le long de la rue Emeriau, sous le stade Mourlon.
- Le Mouvement Juif Libéral de France étudie actuellement un permis de construire portant sur le rehaussement de la synagogue et le rhabillage de la façade.
- L'IFG poursuit sa réflexion sur la transformation des immeubles Castor et Pollux afin de reconstituer sur l'îlot VEGA un pôle fort d'enseignement supérieur.
- La société GECINA a déposé un permis de construire en décembre 2007 portant sur la rénovation de la tour Mercure 1. La maîtrise d'œuvre de ce projet est assurée par 2AD. Les travaux de désamiantage sont planifiés pour septembre 2008.
- Un accord a été trouvé avec le nouveau titulaire du bail à construction de l'immeuble T2 (ex-villes nouvelles) pour un achat de l'assiette de son bail à construction assorti de l'obligation de préserver l'architecture du bâtiment.
- La société APSYS a engagé, en mai 2007, un concours de maîtrise d'œuvre pour la restructuration de l'immeuble Mercure 2. Deux équipes ont été autorisées à concourir au vu du premier rendu : Manuelle Gautrand et Nicolas Michelin. Les projets ont été présentés en février 2008 aux membres de la cellule des projets (SemPariSeine, ABF, architecte voyer du 15e arrdt, la sous-direction de l'Aménagement, le cabinet du maire de Paris, le cabinet de l'adjoint à l'urbanisme, le cabinet de la présidence de la SEM et la directrice du pavillon de l'Arsenal).



Gestion courante

Les relations conventionnelles avec la Ville de Paris ont été modifiées également par la délibération des 15 et 16 mai 2006.
En vertu du cahier des charges général de 1969, demeurant en vigueur, dont l'article 30 dispose que la dalle est librement ouverte au public, la Ville de Paris a approuvé, dans le cadre de la gestion autonome de l'ouvrage par la SemPariSeine, un dispositif conventionnel prévoyant le versement d'une participation financière de la collectivité à titre de compensation de la charge d'ouverture du public de l'espace dalle qui s'impose à la SemPariSeine, d'un montant de 500 000 euros TTC indexé sur l'indice de la construction.
L'activité classique de gestion de l'ouvrage dalle a généré un budget de près de 3,8 millions d'euros. Près de 64 % du produit nécessaire au financement de ce budget provient des loyers et charges perçus sur les détenteurs de parkings ou d'immeubles sur le Front de Seine (personnes physiques ou morales).

Recouvrement des impayés

La poursuite de la politique de relance rigoureuse conduite par la SemPariSeine concernant le recouvrement des impayés a redoublé d'efficacité. En effet, la fin de l'année 2007 est marquée par un excellent taux d'impayés puisque seul 0,64 % des quittances 2007 restaient non honorées en fin d'année, soit 27 448 euros sur un montant total de 4 279 072 euros quittancé.
Comme pour la gestion du patrimoine social, une campagne visant à promouvoir le paiement par prélèvement automatique a été menée durant l'exercice. La SemPariSeine relancera une nouvelle campagne en 2008.

Renouvellement des baux de parkings des tours

En 2007, les baux (260) pour la tour Reflet ont été renouvelés à 67 %, le taux moyen de renouvellement sur le Front de Seine étant de 73 %.

Évolution des baux précaires

En dépit des réservations nécessaires au relogement d'usagers concernés par les travaux transversaux, les travaux dans les parkings et ceux sur dalle, 220 emplacements ont pu être maintenus à la location précaire.

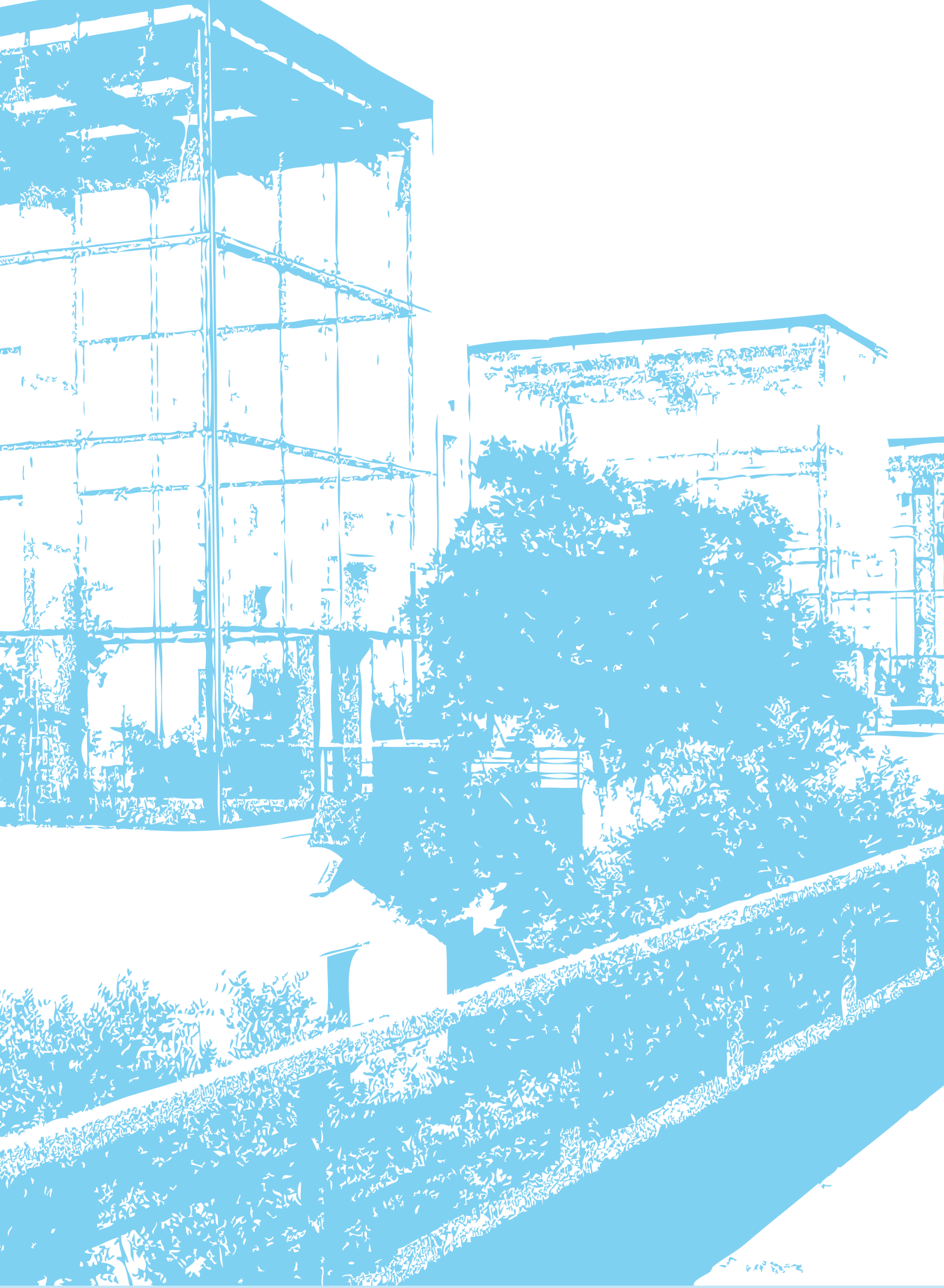
Contrats

De nombreux contrats ayant été renégociés en 2006, ceux-ci se sont poursuivis, en 2007, tels la maintenance multitechnique, le nettoyage, le gardiennage, dans de bonnes conditions et moyennant une bonne qualité de prestation.

Systèmes d'information

Le déploiement des nouveaux systèmes de contrôle d'accès, vidéo surveillance et GTC s'est poursuivi. La vidéo surveillance a été installée sur la totalité des parkings. Le nouveau système de contrôle d'accès et de GTC est opérationnel sur les parkings Cassiopée, Bérénice Ouest, Harmonie 15 et Antares.
Ces systèmes permettent un meilleur suivi des installations et ont permis de diminuer considérablement les taux de pannes des portes automatiques. Ils permettront également d'accroître, progressivement, la sécurisation et le contrôle des parkings : plusieurs incidents ont en effet été déplorés, avant déploiement complet des systèmes.

Un pilotage des éclairages a été mis en place sur les parkings de la dalle du Front de Seine disposant du nouveau système d'information. Ce pilotage permet de couper tout ou partie de l'éclairage lorsqu'il n'y a personne dans ce parking et de le rallumer via le badge d'accès ou des détecteurs de personnes. Les premiers résultats démontrent des économies de 20 % environ.



Les perspectives 2008

La société continuera à s'attacher à une veille constante en vue de se porter candidate sur de nouvelles missions destinées à renforcer le plan de charge au-delà de 2008, en particulier pour l'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'AMÉNAGEMENT

L'exercice 2008 sera essentiellement marqué par :

- **sur Beaujon,** la mise en place des outils de communication et de concertation avec les riverains du site, le choix du maître d'œuvre du lot 2, la consultation d'entreprises pour les espaces publics, la fin des travaux préparatoires et le dépôt du permis de construire du lot N° 6.

- **sur Boucicaut,** la livraison des plots Lourmel et Lacordaire, les travaux d'aménagement de la placette et du mail Lacordaire ainsi que du jardin sur le parking, la livraison des équipements du Pavillon Lenègre et la candidature de la SemPariSeine pour la concession d'aménagement de la ZAC Boucicaut.

- **sur Lourmel,** la désignation de l'agence de communication et le lancement de la concertation, la déconstruction du hangar, la désignation d'un assistant maître d'ouvrage développement Durable, le lancement du concours maître d'œuvre pour EHPAD et les logements ainsi que le lancement de la consultation d'entreprises pour travaux de dépollution.

- **sur la ZAC porte de Gentilly,** la désignation d'un architecte coordonnateur, de l'équipe de maîtrise d'œuvre et d'un assistant maître d'ouvrage développement durable, le choix du promoteur et le lancement des concours d'architecture suivi par le choix des maîtres d'œuvre.

- **la fin des études préalables** sur les terrains Lénine et Lurçat et l'aide à la ville de Gentilly dans le montage de l'opération d'aménagement.

LA CONSTRUCTION ET LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

2008 verra la livraison de nombreuses opérations.

- Huit immeubles de logements sociaux :
  - 13, bd Saint-Denis (2e) ;
  - 61/63, rue Beaubourg (3e) ;
  - 34, rue Grenier St-Lazare (3e) ;
  - 38, bd Henri IV (4e) ;
  - 68, rue Castagnary (15e) ;
  - 72, rue Castagnary (15e) ;
  - les plots Boucicaut (15e).

- Des équipements publics majeurs :
  - le forum des images et la bibliothèque du cinéma (1er) ;
  - la piscine Keller (15e) ;
  - le pavillon Lenègre (15e) ;
  - le dernier bâtiment (Chopin) de la résidence pour personnes âgées Alquier Debrousse (20e).

Programme de gros entretien sur les immeubles du parc
Le programme de gros entretien est estimé pour l'année 2008 à 480 000 euros TTC. Il porte sur :

- Le ravalement partiel des immeubles sis :
  - 13, bd Saint-Denis à Paris 2e.
- La réfection des parties communes des immeubles sis :
  - 13, bd Saint-Denis à Paris 2e.
- La reprise de structures des immeubles sis :
  - 34, rue du Grenier St Lazare à Paris 3e ;
  - 38, bd Henry IV à Paris 4e.
- La mise en conformité de certains ascenseurs.

LES ACTIVITÉS DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Indexation des loyers

La modification du mode de calcul de l'indice de révision des loyers par l'INSEE, et l'apparition d'un nouvel indice composite applicable aux baux commerciaux et aux renouvellements de baux commerciaux consentis à compter du 1er janvier 2008 devrait ralentir la progression par indexation des loyers sur l'année 2008, tant pour les logements que pour les commerces concernés.

Mise en location d'immeubles livres par la direction de la construction

Premier trimestre : **61/63 rue Beaubourg à Paris 3e :** 4 PLUS, 4 PLAI, le Centre Lesbien Gay Bi et Trans d'Île de France à rez-de-chaussée, 1er étage et sous-sol.

Second trimestre : **68 rue Castatgnary à Paris 15e :** 5 PLAI, et **34 rue du Grenier Saint Lazare à Paris 3e :** 4 logements PLUS et 4 logements PLAI.

Troisième trimestre **38 Boulevard Henri IV à Paris 4e :** 10 PLUS, 5 PLAI, un local associatif.

Quatrième trimestre : **13 Boulevard Saint-Denis à Paris 2e :** 8 PLUS, 7 PLAI et **72 rue Castagnary à Paris 15e :** 5 PLUS, **angle rue Lacordère et rue de la Convention à Paris 15e :** 20 PLUS, 22 appartements hospitaliers, un CAJ et un commerce, **angle rue Lacordère et rue de la Convention à Paris 15e :** 19 PLUS, 15 appartements relais PLAI, 3 appartements d'hébergement d'urgence, et un commerce

Modernisation des méthodes de travail

L'année 2008 sera marquée par la poursuite du travail d'harmonisation des méthodes, accompagné d'une optimisation de l'utilisation des applications du logiciel de gestion.

S'appuyant dorénavant sur un outil de gestion maîtrisé, l'enjeu réside dans une amélioration du processus de recouvrement des recettes locatives ainsi que dans la mise en place, l'alimentation et le suivi régulier d'indicateurs de qualité de gestion et de tableaux de bord.

Figurent parmi les objectifs recherchés :
- le renforcement du reporting sur la gestion du patrimoine afin d'en accroître l'efficacité au moyen d'indicateurs et de tableaux de bord, notamment sur le suivi des impayés et du contentieux, de la vacance et de sa durée, de statistiques de location, de congés, de SLS, de taux de rotation, de ratios de charges ;

- la performance de la préparation et du suivi de l'exécution du budget, portant à la fois sur les équilibres consistant en la production affinée d'un compte de résultat par immeuble, groupe d'immeubles et de l'ensemble du patrimoine, récapitulant l'ensemble des produits et des charges ainsi que sur la couverture effective des charges récupérables sur les locataires par les contributions de ces derniers ;

- le renforcement de la synergie entre le service de gestion locative et la direction de la construction pour la conduite des travaux d'entretien et de maintenance du patrimoine ;

- la poursuite de l'amélioration des relations entre le bailleur et ses locataires, au travers du fonctionnement du plan de concertation locative et du renforcement de la gestion de proximité.

Conventionnement APL

Le conventionnement par l'État des immeubles sis 43, rue des Bourdonnais et 15 rue de Richelieu à Paris 1er, 1, rue Dussoubs à Paris 2e, 42, rue Charlot à Paris 3e et 48, rue François Miron à Paris 4e sera réalisé dans le courant de l'année 2008.

Amélioration de la sécurité, lutte contre les troubles du voisinage et incivilités

EGLANTIERS-LISERONS A PARIS 20e

- dans le cadre d'une action concertée avec les locataires et leurs représentants, ainsi que le commissaire de police du 20e arrondissement, et les gardiens d'immeubles, renforcement de la coopération avec les services de police, limitation des accès aux caves, et fermeture des accès multiples des halls d'entrée des immeubles (2 sur 4) afin de permettre d'appréhender les fauteurs de troubles dont se plaignent les résidents (février à avril 2008),

- lutte contre les incivilités dénoncées par les locataires par la sensibilisation des résidents à la question,

- dans le cadre de la concertation est apparu un souhait des résidents de créer du lien entre eux afin d'accompagner la mise en œuvre des solutions « matérielles » ci-dessus exposées. La société mène une réflexion sur les différents moyens susceptibles d'être mis en œuvre afin de répondre à cette attente, notamment en s'associant à des projets d'associations de quartier.

CROIX-NIVERT A PARIS 15e

Un problème de squat de hall d'immeuble par des fauteurs de troubles qui tendait à devenir récurrent, caractérisé par des incivilités manifestes contre le gardien et les résidents, et accompagné de dégradations matérielles, a été jugulé par l'emploi de mesures appropriées dans le cadre d'une action concertée avec le gardien de l'immeuble, le représentant des locataires, et les services de police.

Ces deux exemples, non exhaustifs, s'inscrivent dans le cadre d'une volonté plus globale d'améliorer les conditions d'habitation des locataires dont les attentes, relayées par les gardiens et les représentants de locataires, sont examinées avec la plus grande attention, et satisfaites dans toute la mesure du possible.

Différents services de la société contribuent à la réalisation d'un guide du locataire présentant la société, les gestes protecteurs de l'environnement, la prévention des dangers, la liste des tâches administratives à effectuer lors de l'entrée et du départ du logement, ainsi qu'un petit manuel d'entretien du logement.
Cet outil, qui sera distribué aux locataires entrants, informera les futurs occupants sur les « gestes verts » réalisables dans leur logement, et permettra à la société de satisfaire à l'obligation d'information à laquelle elle est tenue dans le cadre de la certification Habitat et Environnement.

LA GESTION D'OUVRAGES COMPLEXES

Gestion technique des ouvrages, équipements publics et voirie souterraine des halles

Budgets d'investissement
Poursuite de la rénovation des installations des différents équipements en fonction des accords budgétaires données par la Ville

Budgets de fonctionnement
Poursuite de la maîtrise des coûts de fonctionnement. Suivi des équipements et reprise de la maintenance sur le Forum des images au cours du second trimestre suite à la fin des travaux.

La gestion de l'ouvrage dalle du front de seine

L'investissement
Poursuite du déploiement du nouveau système d'information.
Etude sur l'amélioration des luminaires et de l'environnement en sous dalle

La gestion courante
Maîtrise des coûts de maintenance et énergétique. Prise en charge de la phase 1 de la dalle rénovée et des parkings Bérénice Est et Orion également rénovés.
Fermeture définitive des parkings Pégase et Verseau. Relogement des locataires de ces parkings.
Renouvellement des baux de la tour Totem au dernier trimestre 2008.

Gérer
Concertation
Valoriser
Expérience
Coordonner
Compétence
Initier

LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

- La fusion 44
- Les statuts 45
- Les organes dirigeants 46
- L'organisation et les procédures 47
- La gestion des ressources humaines 50
- Le fonctionnement général 52
- Les perspectives 2008 53

La fusion

La préparation puis la mise en œuvre de la fusion des deux sociétés a largement conditionné la vie interne de la SemPariSeine, au cours des neuf premiers mois de l'année 2007.

Ces travaux ont mobilisé, de façon souvent enthousiaste et toujours efficace, un très grand nombre de collaborateurs de l'entreprise : d'abord, les équipes du secrétariat général, au cœur du dispositif et qui ont su conduire, dans des délais contraints et des conditions quelques fois complexes, un projet très chronophage ; mais également les équipes opérationnelles qui ont mis leurs compétences et leur savoir-faire au service de la réussite de la fusion ; et, enfin, les partenaires sociaux qui ont manifesté, tout au long des mois écoulés, sens du dialogue et capacité affirmée mais rigoureuse de négociation.

Il s'est agi de conduire de façon simultanée des chantiers aussi variés qu'importants.

Pour ce faire, les deux sociétés ont confié, en 2006, à un ensemble de conseils une mission d'accompagnement tout au long de la conduite opérationnelle du processus de fusion. Cette mission a pris fin avec les dernières formalités légales requises.
Les systèmes d'information comptables et budgétaires, sans doute les éléments les plus sensibles dans le processus de fusion, ont basculé et fusionné, comme souhaité, dans les jours qui ont suivi le 19 juin, après réalisation de plusieurs tests à blanc. Au sein du secrétariat général, les équipes du service comptable et le contrôleur de gestion, accompagnés par des consultants très présents, ont permis cette réussite. Pour s'assurer définitivement que l'ensemble de ces mécanismes ne présentait aucun dysfonctionnement, une équipe d'expertise comptable indépendante est venue ensuite auditer des éléments du système d'information comptable.
Le premier semestre 2007 a été consacré à une négociation, conduite avec les partenaires sociaux, en vue d'harmoniser les statuts collectifs et sociaux des personnels issus des deux entreprises. Cette négociation s'est achevée par la signature, le 11 juillet 2007, d'un « relevé de décision en vue d'un accord d'harmonisation sociale », transformé ensuite en accord d'entreprise au mois d'octobre 2007, soumis à référendum des personnels (accord approuvé par les personnels à 86,49 % le 26 octobre 2007).

Le déménagement dans les locaux du 2, rue Jean Lantier a également été un acte majeur de la fusion : d'une part, car il a permis à tous les services de procéder à un véritable archivage, souvent salutaire ; d'autre part, car c'est bien ce déménagement qui, physiquement, a symbolisé, pour les personnels, la fusion.

Les statuts

L'Assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2007, qui a approuvé la fusion de la SEMEA 15 et de la Sem Paris Centre, a également adopté la modification consécutive des statuts.

Cette modification a porté sur les articles suivants :

Article 2 – Objet social

Article 2bis – Nombre d'emplois et de types de postes pouvant être occupés par des fonctionnaires d'état

Article 3 – Dénomination

Article 6 – Capital social

Les organes dirigeants

Monsieur Thierry WAHL a été nommé Directeur Général de la SEMEA 15 par le Conseil d'Administration, réuni le 19 janvier 2004.

Il est à noter que, dans la perspective du rapprochement de la SEMEA 15 et de la SEM Paris Centre, Monsieur Thierry WAHL a assuré les fonctions de Directeur Général de cette dernière depuis le 8 décembre 2005.

Au sein de la SemPariSeine, le directeur général est assisté par **un comité de direction.**

Sa fonction est la suivante :

- assurer les échanges transversaux nécessaires à la bonne connaissance réciproque, par tous les services, des sujets majeurs de chacun des services ;
- débattre des sujets stratégiques de la société ;
- préparer ou donner un avis sur les principales décisions à prendre par le directeur général ou à soumettre par le directeur général au Conseil d'administration.

Le comité de direction est composé des membres suivants : le directeur de la gestion des ouvrages ; le directeur de la construction ; le directeur de la gestion immobilière ; la directrice de l'aménagement ; la secrétaire générale, ainsi que le chef du service comptable, placé auprès de cette dernière.

L'organisation et les procédures

L'organigramme de la société, actuellement en vigueur, a été arrêté à l'issue des assemblées générales extraordinaires du 19 juin 2007.

La fusion entre la Sem Paris Centre et la SEMEA 15 a répondu à un constat de synergie forte entre les métiers exercés par l'une et l'autre des sociétés : gestionnaires d'ouvrages complexes, gestionnaires d'un patrimoine locatif, constructeurs ou « réhabilitateurs » d'immeubles de logements ou d'équipements, aménageurs.

L'organisation de la SemPariSeine mise en place à l'issue de la fusion répond, naturellement, au même constat. Il est construit sur la base des métiers exercés par la société ; ces métiers bénéficient, pour exercer dans les meilleures conditions leurs attributions opérationnelles, de fonctions supports renforcées dans la société fusionnée et confiées au secrétariat général.

Les attributions des services opérationnels visent à apporter la meilleure qualité de service dans le cadre des différentes missions confiées à la SemPariSeine.

La Direction de l'Aménagement est chargée de piloter et conduire les opérations d'aménagement. Cette action s'exerce dès l'amont des projets d'aménagement - en liaison avec la collectivité concédante - jusqu'à l'achèvement et la reddition des opérations, sous réserve de celles des opérations particulières dont la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre d'une opération d'aménagement, sont confiées à la direction de la construction ou, naturellement, à tout autre maître d'ouvrage extérieur. La direction de l'aménagement exerce également les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations de maîtrise d'ouvrage qui lui sont confiées sur le site de Beaugrenelle.
Cette activité nécessite de conjuguer capacité d'analyse, de pilotage et d'expertise technique. Les compétences en matière de règles d'urbanisme, de construction et de normes relatives à l'environnement sont également mises au service de l'ensemble de la société, et notamment de la Direction de la Construction, pour les besoins des opérations de maîtrise d'ouvrage.

Conjointement avec les autres directions de la société, pour les attributions qui sont les leurs, la direction de l'aménagement exerce également une mission de veille pour des projets structurants relatifs au développement de la société.

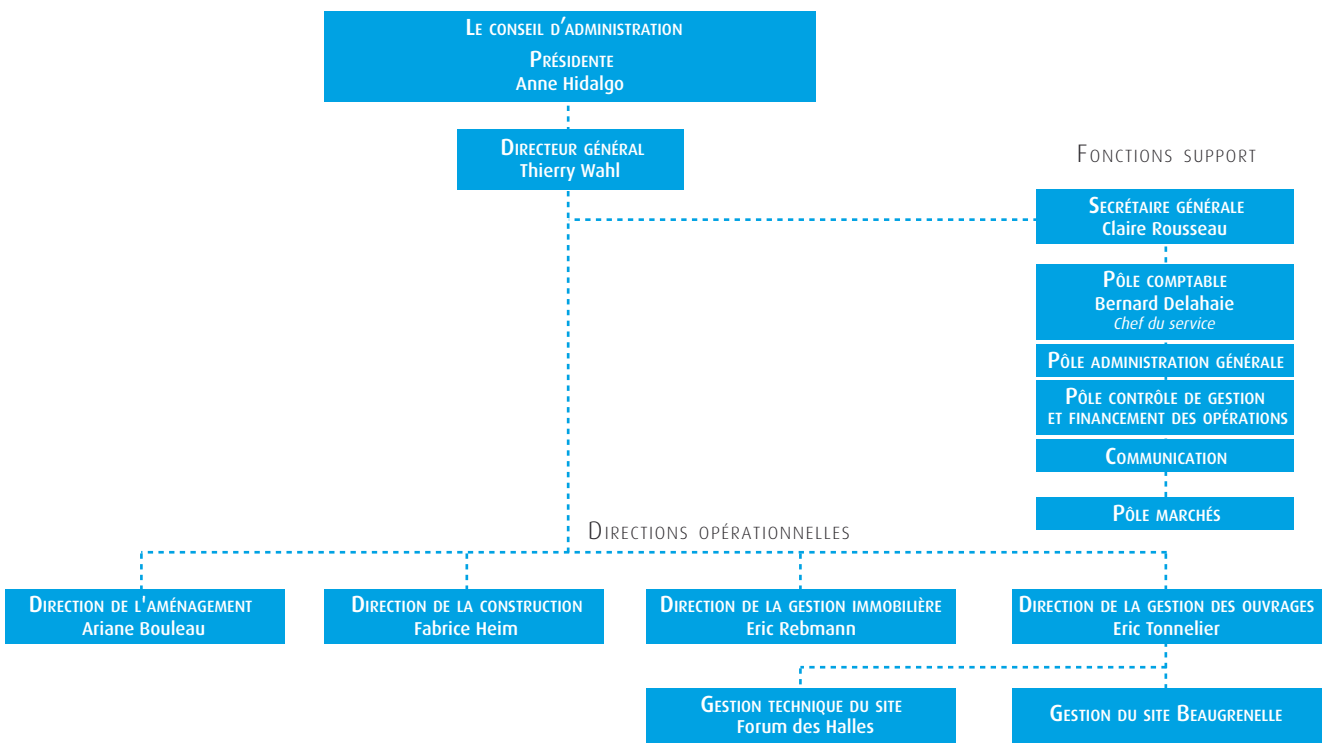
La Direction de la Construction est la direction maître d'ouvrage ou maître d'ouvrage déléguée pour l'ensemble des opérations de construction ou de réhabilitation de logements, d'équipements ou d'autres bâtiments confiées à la société par des donneurs d'ordre extérieurs (Ville de Paris, autres collectivités, mandants divers, etc....), à l'exception de celles qui relèvent du rôle de l'aménageur. Elle exerce également les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations de maîtrise d'ouvrage qui lui sont confiées et qui relèvent des biens propres de la société.
La direction de la construction exerce aussi, pour le compte de la direction de la gestion immobilière, les missions de maître d'ouvrage délégué s'agissant de l'entretien et de la maintenance des immeubles du patrimoine locatif de la société.

Son expérience de la réalisation d'opérations en mandat a permis à la Direction de la Construction de mettre en place des outils de pilotage performants. Ces outils de pilotage sont propres à assurer une bonne information du maître d'ouvrage et à permettre un bon contrôle des délais et des budgets.
La Direction de la Gestion Immobilière est chargée du patrimoine locatif de la société, à l'exception de l'ouvrage dalle Beaugrenelle. À ce titre, elle a en charge l'ensemble des activités de quittancement et de recouvrement, l'ensemble des relations avec les locataires et leurs représentants, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires agissant sur le patrimoine locatif de la société (Ville de Paris, autres réservataires, organismes professionnels, etc....). Le directeur a, pour ce faire, sous son autorité les assistantes de gestion de la société et les gardiens d'immeubles.
Elle est également chargée des équilibres budgétaires, en produits comme en dépenses, de l'activité de gestion locative de la société et, à ce titre, est donneur d'ordre et responsable des prestations et travaux d'entretien et de maintenance du patrimoine.

La Direction de la Gestion des Ouvrages est chargée de gérer, d'entretenir et de maintenir les deux ouvrages complexes que sont le Forum des Halles (pour la partie du Forum confiée à la société) et l'ouvrage-dalle Beaugrenelle. Elle agit aussi en tant que maître d'ouvrage des travaux conduits par la SEM sur ces ouvrages au titre des maîtrises d'ouvrage que la SEM exerce en propre ou qui lui sont confiées.
Le directeur de la gestion des ouvrages est secondé par deux responsables de site, en charge chacun d'un des deux pôles localisés : un pôle chargé de la gestion technique du Forum des Halles, un pôle chargé de la gestion de l'ouvrage dalle Beaugrenelle.

Les fonctions supports sont exercées au sein d'un **secrétariat général**, placé sous l'autorité de la secrétaire générale. Leur organisation complète s'est achevée au printemps 2008, avec le recrutement d'un responsable d'administration générale, en charge, également, du pilotage de la fonction ressources humaines et de celle relative aux moyens généraux, informatique et systèmes d'information.

Organigramme au 31 décembre 2007



Le secrétariat général comprend ainsi, aux côtés de ce pôle :

- le service comptable, sous l'autorité d'un chef de service, membre du comité de direction,
- le contrôle de gestion et la coordination de la politique de financement de la société et de ses opérations,
- la communication,
- le pôle marchés.

En raison de l'évolution de la réglementation applicable aux organismes qui participent à la commande publique ou à la mise en œuvre de travaux et services pour le compte des collectivités, et afin d'assurer, pour tous les services de la société, le meilleur conseil, la meilleure expertise et la plus grande rigueur dans la préparation et la mise en œuvre des achats et des commandes, le pôle marchés a été réorganisé à la suite de la fusion et est devenu un service support de la SemPariSeine, placé sous l'autorité du Secrétariat Général et de la Direction Générale.
Ses attributions touchent principalement deux domaines : le juridique et les finances. Concernant le juridique, ce pôle traite essentiellement des marchés, mais également des contentieux relatifs à ces derniers quand ils sont opposés à la société. De ce fait, les règles internes de procédures d'achat ont été réaffirmées, sous le pilotage des deux coresponsables du pôle, applicables à toute la société dès le mois de septembre 2007.
Le secrétariat général est aussi chargé de conduire le pilotage, en liaison avec le Directeur Général et le contrôleur de gestion, de la modernisation des méthodes et des procédures de la société, de l'adéquation des moyens et du plan de charge de la société.

La Secrétaire Générale pilote aussi, en liaison avec les directions et services concernés, la politique de financement de l'entreprise et des opérations que la SemPariSeine conduit ou développe.

La gestion des ressources humaines

L'effectif au 31 décembre 2007 est de 87 personnes et composé de :
- 3 dirigeants dont 1 femme
- 32 cadres dont 14 femmes
- 9 agents de maîtrise dont 8 femmes
- 32 employés dont 17 femmes
- 11 gardiens d'immeuble dont 5 femmes

soit, un taux de féminisation de 51,72 %.

L'effectif moyen est de 85,46 salariés sur l'année.

À l'issue des négociations relatives à l'harmonisation sociale, le personnel de la société dispose désormais d'une couverture prévoyance et frais de santé renégociée, de dispositions sociales plus favorables que celles octroyées par la CCN Immobilier, convention collective de référence, et d'une organisation du temps de travail compatible, autant que faire se peut, avec les impératifs professionnels et personnels de chacun.

La localisation de nouveaux bureaux, situés au cœur de Paris, a considérablement réduit les temps de trajet d'au moins 20 % du personnel, leur dégageant ainsi du temps libre et permettant à la plupart d'entre eux d'abandonner l'usage d'un véhicule personnel au profit des transports en commun. Les déplacements professionnels s'en sont également trouvés facilités, ce qui a permis la suppression du parc automobile de la société (2 véhicules).

Dans le cadre de sa gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, l'entreprise s'est employée à recruter de nouveaux personnels issus de formations et d'horizons complémentaires des profils existants, afin de mieux respecter l'équilibre indispensable entre savoir, savoir-faire et mémoire.
Dans cette même perspective, le plan de formation a intégré les axes de développement relatifs à l'harmonisation des process opérationnels et fonctionnels. Elle a permis plus spécialement aux personnels de la Gestion Ouvrage Dalle d'accéder à des missions de contrôle des travaux effectués par les prestataires extérieurs, et d'effectuer un meilleur « reporting » du suivi de l'entretien et de la maintenance des installations techniques du Front de Seine.
La maîtrise du progiciel de gestion intégré Esti@, système d'information de référence, s'est étendue à l'ensemble des opérationnels issus de la Sem Paris Centre formés, pour la plupart, en amont de la fusion.

La SemPariSeine a parallèlement poursuivi sa politique d'accueil :
- d'une part de jeunes stagiaires en cursus d'études secondaires dans le cadre des » journées de connaissance de l'entreprise »,
- d'autre part en s'attachant à offrir aux stagiaires du cursus supérieur une instruction concrète et réactive, comme par exemple le suivi des marchés d'études et de travaux, la planification des Commissions d'Appel d'Offres, l'assistance au suivi de mandat d'études préalables, etc.

Les salaires du personnel ont bénéficié au 1er janvier 2007 d'une augmentation, soit générale accordée dans le cadre des négociations annuelles obligatoires (0,5 % pour les cadres, et de 2,50 à 4 % pour les non-cadres selon les coefficients), soit individuelle basée sur le résultat des entretiens annuels, soit les deux. Les salaires des gardiens d'immeubles respectent toujours l'évolution du point, fixée par les accords de branche spécifique et une prime exceptionnelle leur a été versée en janvier 2007.
Compte tenu des résultats fiscaux positifs de la société pour 2007, une réserve de participation devrait être dégagée pour un montant de 240 365 euros, à répartir entre l'ensemble des salariés de la société dans les conditions définies par voie d'accord.
Dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise, la somme de 58 504 euros bruts a été versée par la société en 2007, en complément des versements volontaires effectués par près de 70 % de l'effectif annuel de l'entreprise.

2007, année charnière pour l'entité fusionnée, a confirmé le savoir-faire et l'adaptation réussie de son personnel à un nouveau décor et à de nouvelles méthodes de travail.

Le fonctionnement général

L'entrée dans de nouveaux locaux a été l'occasion de remettre en concurrence une série de contrats de fourniture ou de prestations relatives au fonctionnement de la société.

Il apparaît que ces nouveaux contrats devraient procurer en 2008 de réelles économies, à l'instar de ceux relatifs au nettoyage des locaux ou à la location et la maintenance du parc de photocopieurs.

Courant 2007, la SemPariSeine a mis en place un système de collecte sélective des déchets de bureaux avec la société Véolia. Tous les bureaux ont ainsi été équipés de poubelle permettant un tri des déchets plastiques et autres ou papiers de couleurs et cartons. Pour tous les papiers blancs, des collecteurs ont été déposés à chaque étage.

De plus, tous les toners et cartouches d'encre usagés sont recyclés et collectés dans des bacs mis à la disposition des salariés.

De nombreux documents étaient édités en grosse quantité au sein de la SemPariSeine. Pour palier aux utilisations massives des copieurs réseaux, un marché de reprographie a été signé avec la société Electrogeloz. Celui-ci permettant l'édition de tous nos documents sur papier recyclé et sous le label « Imprim'vert », dont les engagements sont l'exclusion des produits dangereux, le suivi de la consommation énergétique et la sensibilisation des fournisseurs ainsi que des clients à l'éco responsabilité.

Les perspectives 2008

Dans le cadre du bon fonctionnement de la société, les perspectives 2008 sont également axées « développement durable » : mise en œuvre d'une certification environnementale, suivi d'indicateurs sociaux et réflexion sur l'adaptation d'une organisation au sein des équipes opérationnelles.

Organisation et procédures

La modification de certains éléments majeurs intervenus dans l'environnement de la société (actifs gérés à ses propres risques depuis 2006, modification du régime des risques dans le cadre des nouvelles concessions d'aménagement), nécessite qu'il soit réfléchi à la mise en place d'un cadre renforcé de la gouvernance de la société.

Ce cadre renforcé pourrait se traduire par la création d'un comité des engagements, chargé d'émettre un avis sur des cessions d'actifs ou de stocks, les financements, ainsi que d'un comité d'évaluation des risques, selon des modalités de composition et de fonctionnement à définir.

S'agissant de l'objectif de concrétiser une démarche de certification environnementale, il avait été estimé opportun de reporter son engagement à l'issue de la fusion de la SEMEA 15 et de la SEM Paris Centre. Celui-ci sera donc initié en 2008.

Gestion du personnel

Est à l'étude, en partenariat avec les représentants du personnel :

- l'élaboration d'un plan de formation glissant sur 2 ans, établi sur la base des trois catégories de formation (adaptation au poste de travail, évolution des emplois, développement des compétences) et des dispositifs de formation existants (co-investissement, DIF, CIF, etc.), qui pourrait représenter jusqu'à 2 % de la masse salariale et tiendrait compte aussi bien des besoins exprimés lors des entretiens annuels d'évaluation que des choix d'orientation exprimés par les directions ;

et, en partenariat avec les organisations syndicales :

- l'élargissement de l'Épargne salariale au Plan Épargne Retraite.

Il est envisagé d'étendre l'accès à Esti@ aux gardiens principaux pour leur permettre de gérer, dans un premier temps, le suivi des impayés et des réclamations en temps réel.

L'occasion de célébrer une entreprise « montante » se présentera tout particulièrement en 2008, année du cinquantenaire de la SemPariSeine. Pour fêter dignement cet évènement, le personnel sera invité à émettre des suggestions, par l'intermédiaire de leurs représentants.

Dans le cadre du développement durable, l'entreprise a également prévu d'intégrer à sa gestion du personnel des indicateurs sociaux, tels que turn-over, temps partiel, contrats aidés, absentéisme, accidents du travail, rémunération, etc.

Fonctionnement général

Au-delà de la fusion fonctionnelle des systèmes d'information intervenue avec succès en juin dernier, un chantier important de redéploiement du réseau informatique de la société a été engagé. Deux raisons essentielles sont à l'origine de cette remise à plat :

- l'hétérogénéité des parcs informatiques des deux sociétés et des modalités de maintenance disparates ;
- la multiplication des sites distants s'accompagnant d'une gestion complexe des connexions.

En conséquence, la société s'est allié les compétences d'un assistant à maître d'ouvrage qui, après une phase de diagnostic et de préconisation, aidera la société dans sa procédure de consultation d'un prestataire chargé de fournir et maintenir l'ensemble des éléments d'infrastructure lié aux systèmes d'information, accompagnera celle-ci durant le déploiement de cette nouvelle infrastructure et apportera sa compétence pour la mise en place d'une charte d'utilisation des systèmes d'information.

Afin de poursuivre la démarche de sensibilisation des salariés pour une bonne utilisation du papier, la SemPariSeine profitera du renouvellement du parc des photocopieurs pour optimiser leur usage (configuration pour impression automatique noire recto verso,...).
Dans ce sens, le pôle marchés transmettra l'ensemble des dossiers de consultation sous format papier recto verso et sur CD-Rom. Courant 2008, les entreprises pourront également obtenir les pièces marchés via un téléchargement sécurisé depuis la plateforme FORSUP.

Dans le cadre du marché d'entretien de ses locaux, la SemPariSeine a imposé que l'entreprise ait une véritable politique de développement durable. Pour cela, il était demandé que les produits utilisés ne soient pas nocifs pour l'environnement, que les techniques employées recherchent l'économie en eau et en énergie puis qu'elle participe à notre action pour le tri des déchets.

Démarche en faveur du développement durable

En 2005, la Ville de Paris a mis en place un agenda 21, outil permettant de programmer les mesures visant à mettre en œuvre le développement durable au cours du XXIe siècle, dans un territoire donné. Un état des lieux a été réalisé courant 2007 et a dégagé neuf axes de travail. Parallèlement, le plan climat de Paris a été lancé puis voté en 2007. L'objectif de cet outil est la lutte contre le réchauffement de la planète grâce à une démarche responsable rythmée à deux échéances 2020 et 2050.

C'est en ce sens que les Sociétés d'Économie mixte de la Ville de Paris, lors du congrès annuel des SEM, à Lille, le 10 octobre 2007, se sont engagées en faveur du développement durable par la signature d'une charte. Elles expriment ainsi leur volonté et leur obligation d'inscrire leurs activités dans le cadre de cette politique impulsée par la Ville.
Les engagements de la SemPariSeine témoignent de ce que la société met déjà en œuvre en la matière et sont la source d'une réflexion plus générale de l'entreprise sur les modalités visant à amplifier l'intégration de ces enjeux dans ses activités et son fonctionnement.
La question d'une démarche de certification, posée en son temps et reportée pour cause de fusion, doit être rouverte dans un objectif de concrétisation au cours de cette année.
D'ores et déjà, il y a lieu de trouver une meilleure organisation en interne. Plusieurs pistes sont déjà à l'étude, à savoir :

- désignation d'un responsable du développement durable ou environnemental par direction avec une coordination souple ;
- désignation d'un responsable unique des questions environnementales pour la société, rattaché auprès de la Direction Générale pour faire travailler l'ensemble de la société sur ces sujets ;
- centralisation plus ou moins forte par un chef de file ou un binôme chef de file qui animerait un petit réseau de correspondants « développement durable » dans chaque Direction, et qui ferait un rapport au CODIR.

En avril 2008, la SemPariSeine s'est engagée dans le cadre d'un protocole d'accord en cours de signature avec la société CERQUAL, à soumettre systématiquement ses opérations de logements neufs à la certification Habitat et Environnement.
Cette certification a été élaborée en articulation avec les travaux de l'association HQE et s'appuie sur l'expérience de QUALITEL dans le domaine spécifique du logement. Le référentiel de la certification repose sur sept thèmes environnementaux : la prise en compte de l'environnement dans la conception du projet, la gestion des déchets du chantier, les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le choix des matériaux, la gestion de l'eau, le confort et la santé, et l'information des futurs occupants sur les gestes verts.

La certification Habitat & Environnement permet d'anticiper les dispositions prévues dans le Plan Climat voté par le Conseil de Paris.

Efficacité
Piloter
Rigueur
Optimiser
Proximité
Faciliter
Exigence